

**Travessia Securitizadora de Créditos
Mercantis VII S.A.**

Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Com relatório dos auditores independentes

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	6
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações do resultado abrangente	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Acionistas da

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da **Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A. (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, assim como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.**, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Transação financeira entre Companhia e Patrimônio Separado

Durante nossos trabalhos, identificamos que a debênture da Companhia transacionou o montante de R\$ 2.982 para outro Patrimônio Separado, provenientes de recursos do mesmo grupo econômico da devedora da operação; referidos recursos foram utilizados para pagamento da parcela mensal da Certificado de Recebíveis Imobiliário, fazendo jus aos pagamentos mensais a serem realizados aos investidores, na respectiva data. Tal fato está em desacordo com a seção III que trata da Independência Patrimonial das Operações da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.

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 apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase

Incerteza na realização de recebíveis

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, os direitos creditórios da carteira de crédito da Companhia são oriundos de natureza imobiliária, representadas pelas Notas Comerciais, Debêntures e CCI, celebrados entre o Cedente e seus clientes. Devido à natureza desses créditos, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos estimados em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 mantemos 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;
- 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 da Companhia. 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- 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 os responsáveis pela governança 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, 31 de março de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Balancos patrimoniais Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.313	3.446
Recebíveis	4.c)	59.640	78.139
Impostos a recuperar	5	46	46
Outros créditos		6	6
Total do ativo circulante		61.005	81.637
Ativo não circulante			
Recebíveis	4.c)	143.819	146.728
Total do ativo não circulante		143.819	146.728
Total do ativo		204.824	228.365

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

Iravessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Balanços patrimoniais Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

Passivo e patrimônio líquido	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante			
Contas a pagar		11	25
Impostos e contribuições a recolher	4.c)	-	2
Debêntures	6.3	17.502	30.660
Outras obrigações	6.4	7.300	3.324
Total do passivo circulante		24.813	34.011
Passivo não circulante	4.c)		
Debêntures	6.3	180.011	194.354
Total do passivo não circulante		180.011	194.354
Patrimônio líquido			
Capital social	7.1	1	1
Prejuízos acumulados		(1)	(1)
Total do patrimônio líquido		-	-
Total do passivo e patrimônio líquido		204.824	228.365

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

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Demonstrações do resultado para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita Operacionais	8	32.054	34.529
Custo gerais	9	(31.953)	(34.432)
Resultado bruto		101	97
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	10	(90)	(89)
Despesas Tributárias		(4)	(15)
Resultado operacional		7	(7)
Receitas financeiras	11.1	2	8
Despesas financeiras	11.2	(9)	(1)
Resultado financeiro		(7)	7
(=) Resultado antes das provisões tributárias		-	-
Imposto de Renda e Contribuição Social		-	-
Resultado do exercício		-	-
Lucro/ Prejuízo básico por ação - Reais		0,000	0,000

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

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis

Demonstrações do resultado abrangente para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Resultado do exercício	-	-
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	-	-

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

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para o Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
Resultado do exercício		-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
Resultado do exercício		-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>

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

Travessia Secutiritizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Atividades operacionais		
Resultado do exercício	-	-
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades		
Juros carteira recebíveis	(32.054)	(33.372)
Juros sobre as debentures	25.100	25.223
Prêmio das debêntures	-	(1.157)
Remuneração ao debenturista	6.273	8.772
Aumento/ (Redução) no ativo:		
Carteira de Créditos	53.462	(44.715)
Impostos a recuperar	-	(1)
Outros Ativos	-	(6)
Aumento/ (Redução) no passivo:		
Impostos e contribuições a recolher	(2)	1
Contas a pagar	(14)	25
Outras obrigações	3.976	(10.205)
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades operacionais	56.741	(55.435)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Debêntures	(58.874)	45.164
Fluxo de caixa proveniente das / (aplicado nas) atividades de financiamentos	(58.874)	45.164
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(2.133)	(10.271)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.446	13.717
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.313	3.446
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(2.133)	(10.271)

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

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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

1. Contexto operacional

A **Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A. (“Companhia”)**, foi constituída por meio da Assembleia Geral de Constituição, realizada no dia 29 de outubro de 2021.

A Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A. (“Companhia”), tem por objeto social: (i) a aquisição e/ou securitização de quaisquer direitos creditórios originados por sociedades de propósito específico do setor imobiliário, cujo objeto de investimento seja exclusivamente a realização de investimentos no setor imobiliário de construção civil e comercialização de unidades imobiliárias (“Créditos Mercantis”); (ii) a emissão e colocação privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de qualquer título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, notadamente o objeto social referido no item “i” acima, respeitados os trâmites da legislação aplicável; (iii) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações supracitadas, notadamente o objeto social referido no item “i” acima; e (iv) a realização de operações de hedge em mercados de derivativos visando à cobertura de riscos dos objetos citados acima, notadamente o objeto social referido no item “i” acima. Foram emitidas 500.000.000 (quinhentas milhões) de debêntures da 1ª Emissão da Companhia, de série única, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um Real), que fazem jus a uma remuneração equivalente a 100% da variação acumulada do IPCA, acrescida de uma sobretaxa de 9,00% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais

2.1. Autorização

A autorização para a conclusão e apresentação das demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2025.

2.2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB).

As demonstrações financeiras são apresentadas em valores expressos em milhares de Reais, que é a moeda funcional da Companhia.

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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

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

2.2. Base de apresentação--Continuação

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas pode incluir entre outros a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para litígios e riscos.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissa periodicamente, não superior a um ano.

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

2.3. 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.

2.4. Imposto de renda e Contribuição social

A provisão para imposto de renda é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. A Companhia não constituiu créditos tributários, estes serão reconhecidos somente no momento em que houver perspectiva consistente de sua realização.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, como por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(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

2.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia 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 incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.7. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias:

- (i)** Custo amortizado;
- (ii)** Valor justo por meio do resultado;
- (iii)** Valor justo por meio do resultado abrangente.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

2.7.1. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos principalmente com a finalidade ativa e frequente de negociação no curto prazo. É designado pela Companhia, no reconhecimento inicial, como mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(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

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

2.7.2. Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento

Os instrumentos financeiros mantidos até o vencimento são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a Companhia tem intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do exercício.

2.7.3. Empréstimos e recebíveis

São classificados como empréstimos e recebíveis os ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não são cotados em mercado ativo.

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(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

2.8. Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC

A Companhia não adotou antecipadamente os seguintes pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC, que já foram emitidos e ainda não estão vigentes:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IASB emitiu o IFRS 18, que substituiu 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
Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações financeiras Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.	A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações financeiras Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações financeiras separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.	01/01/2025
Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade	As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações financeiras compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.	01/01/2025

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 demonstrações financeiras da Companhia em exercícios futuros. Quaisquer impactos identificados serão devidamente divulgados nas demonstrações financeiras, conforme necessário.

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos conta movimento	1	1
Aplicações financeiras (i)	1.067	2.410
Aplicações financeiras CDB (ii)	245	1.035
Total	1.313	3.446

- (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 97% do DI podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia obteve receitas financeiras no montante de R\$ 2 (R\$ 8 em 2023) provenientes de aplicações financeiras.

4. Recebíveis

a) Descrição das características dos direitos creditórios

Representados pelas Debêntures vinculadas emitidas por SPE's, cujo objetivo de investimento seja exclusivamente a realização de investimentos no setor imobiliário de construção civil e comercialização de unidades imobiliárias. Os créditos Mercantis que venham a ser adquiridos pela emissora serão automaticamente vinculados às Debêntures, observados os critérios de elegibilidade e condições de cessão, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

A emissora enviará ao Agente Fiduciário a declaração atestando a destinação dos recursos, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

b) Transferência dos riscos e benefícios de propriedade dos direitos creditórios

Os créditos mercantis são adquiridos pela Companhia e, por suas independências, podem possuir coobrigação ou não, a depender do Emissor do Crédito e seu respectivo Contrato de Cessão.

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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

4. Recebíveis--Continuação

c) Composição dos recebíveis

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo a seguir representa:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Saldo anterior	224.867	145.623
Carteira de crédito	22.581	91.176
Juros sobre recebíveis (Vide Nota Explicativa nº 8)	32.054	33.372
Recebimento	(76.043)	(46.461)
Prêmio sobre recebíveis (Vide Nota Explicativa nº 8)	-	1.157
Total	203.459	224.867
Circulante	59.640	78.139
Não Circulante	143.819	146.728

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

Ano	Valor
2026	20.937
2027	18.082
2028	15.685
2029	13.322
Após 2030	75.793
Total	143.819

e) Aval

Os direitos creditórios podem contar ou não com o aval dos acionistas, a depender do respectivo direito creditório.

f) Cessão fiduciária dos recebíveis

Os direitos creditórios podem contar também com cessão fiduciária dos direitos creditórios (atuais e futuros) como forma de Garantia dos Créditos Mercantis, adquiridos através dos recursos integralizados na Debêntures.

g) Regime fiduciário

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

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

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve inadimplência, portanto não houve cobrança de direitos creditórios inadimplidos ou quaisquer execuções de garantias.

i) 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 na Escritura de Emissão da operação.

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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

4. Recebíveis--Continuação

j) 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: São 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.

k) Provisão para Dação em Pagamento

Caso, na data do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, as Debêntures Vinculadas ainda não tenham sido integralmente resgatadas por situações alheias ao controle da Emissora ou a Emissora tenha recebido quaisquer Outros Ativos Recebidos que ainda não tenham sido devidamente quitados por seus respectivos devedores, a Emissora deverá realizar a dação em pagamento com as referidas Debêntures Vinculadas e/ou de quaisquer eventuais Outros Ativos Recebidos aos Debenturistas, desde que aprovado em Assembleia Geral de Debenturistas. O Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures será realizado mediante: (a) a entrega de todo e qualquer recurso disponível na Conta Centralizadora e/ou nos Investimentos Permitidos, com exceção daqueles referentes à Reserva de Despesas e Encargos; e (b) a dação em pagamento, aos Debenturistas, das Debêntures Vinculadas e de quaisquer eventuais Outros Ativos Recebidos.

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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

5. Impostos a recuperar

Em 31 de dezembro de 2024, se referem basicamente a estimativas de IRPJ/CSLL no valor de R\$ 46 (R\$ 46 em 2023).

6. Debêntures

6.1. Condições da escritura

De acordo com a Escrituração das Debêntures, a administração da Companhia visa captar recursos no montante de R\$ 500.000 (quinhentos milhões de Reais) com a integralização de 500.000.000 (quinhentas milhões) Debêntures, observado o disposto na Escritura a respeito da possibilidade de distribuição parcial, sendo:

- a. A série única será composta por 500.000.000 (quinhentos milhões) de Debêntures.

6.2. Integralização das de debêntures

a) Remuneração

A série única de debêntures possui juros remuneratórios correspondentes a 100% do IPCA, acrescida de uma sobretaxa de 9% ao ano. O cronograma de pagamentos é dividido em liquidação de juros e amortização do principal no vencimento.

b) Garantia

As debêntures, por serem da espécie quirografária e por não possuírem garantia adicional, não oferecem privilégio algum sobre o ativo da Emissora. O crédito dos Debenturistas junto à Emissora concorre em igualdade de condições com os demais credores quirografários, e caso de falência da Emissora.

c) Risco de crédito

Os direitos creditórios a serem adquiridos poderão não ser performados, o que poderá acarretar na insuficiência de recursos quanto ao pagamento integral das debêntures.

Caso não haja, ao final de cada Período de Juros, recursos financeiros na Conta Centralizadora da Emissora decorrentes dos pagamentos das Debêntures Vinculadas suficientes para o pagamento mensal da Remuneração do Período de Juros em questão, a Remuneração apurada no respectivo período deverá ser capitalizada e acrescida ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures.

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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

6. Debêntures--Continuação

6.2. Integralização das de debêntures--Continuação

d) Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa

Quando da aquisição dos direitos creditórios, a administração da Companhia irá efetuar as provisões de crédito de liquidação duvidosa em montantes que estimem sua realização.

6.3. Composição das obrigações com debêntures

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os saldos das debêntures está assim apresentado:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Anterior	224.818	147.711
1ª Emissão de debêntures – série única	16.883	94.721
Amortização emissão - série única	(75.745)	(42.837)
Juros emissão – série única (Vide Nota Explicativa nº 9)	25.100	25.223
Total	191.056	224.818
Saldo anterior	196	(1.856)
Prêmios incorridos (Vide Nota Explicativa nº 9)	6.273	8.772
Prêmios Pagos	(34)	(6.720)
Outros Custos	22	-
Total (i)	6.457	196
Total das emissões	197.513	225.014
Circulante	17.502	30.660
Não circulante (ii)	180.011	194.354

(i) O saldo corresponde ao resultado acumulado da operação até a presente data, o qual será repassado aos debenturistas ao término da operação;

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

Ano	Valor
2026	14.189
2027	13.074
2028	12.098
2029	11.004
Após 2030	129.646
Total	180.011

6.4. Fundo de despesas retidos – outras obrigações

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de fundo de despesas de R\$ 7.300 (R\$ 3.324 em 2023). Os recursos encontram-se aplicados em conta e serão resgatados a medida em que forem utilizados para pagamentos de acordo com suas obrigações.

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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

7. Patrimônio líquido

7.1. Capital Social

O capital social subscrito da Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A., em 31 de dezembro de 2024, é de R\$ 1, divididos em 500 (quinhentas) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria.

Em 29 de outubro de 2021 o capital social foi totalmente integralizado pelos seus acionistas.

7.2. Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

7.3. Dividendos propostos

Feitas as necessárias anotações dos lucros líquidos apurados no balanço anual deduzir-se-ão:

- 5% (cinco por cento) para constituição de Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social;
- 25% do lucro líquido ajustado, em conformidade com o disposto no art. 202 da Lei nº 6.404/76, para distribuição, como dividendo obrigatório, aos acionistas;
- O saldo que se verificar após as destinações mencionadas terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.

8. Receitas operacionais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, as receitas operacionais estão assim compostas:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Juros sobre recebíveis (Vide Nota Explicativa nº 4.c)	32.054	33.372
Prêmio sobre recebíveis (Vide Nota Explicativa nº 4.c)	-	1.157
Total	32.054	34.529

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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

9. Custos gerais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os custos gerais estão assim compostos:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Gestão de carteiras	(58)	(50)
Tarifas e Taxas Cetip	(112)	(196)
Taxas CVM	(150)	-
Escrituração de debêntures	(17)	(22)
Agente fiduciário	(95)	(97)
Cobrança de Carteira	(22)	-
Seguros	(3)	-
Monitoramento de obras	(21)	-
Agente de liquidação	-	(72)
Outros custos com emissões	(102)	-
Prêmios a pagar (Vide Nota Explicativa nº 6.3)	(6.273)	(8.772)
Juros debentures (Vide Nota Explicativa nº 6.3)	(25.100)	(25.223)
Total	(31.953)	(34.432)

10. Despesas gerais e administrativas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, as despesas gerais e administrativas estão assim compostas:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Assessoria contábil e auditoria	(66)	(72)
Honorários advocatícios	(9)	(13)
Anúncios e publicações	(1)	(2)
Consultoria	(14)	-
Outras despesas	-	(2)
Total	(90)	(89)

11. Receitas e despesas financeiras

No período de 31 de dezembro de 2024 as despesas financeiras estão assim compostas:

11.1. Receitas financeiras

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Rendimento de aplicações financeiras	2	8
Total	2	8

11.2. Despesas financeiras

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Outras despesas financeiras	(9)	(1)
Total	(9)	(1)

12. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Não houve remuneração paga ao pessoal-chave da Administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis VII S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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

13. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento e nem registrou em 31 de dezembro de 2024 qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores jurídicos, não possui contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável ou possível de perda.

14. Relação com auditores

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

15. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.