

**Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI
S.A.**

Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
com Relatório dos auditores independentes

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	6
Demonstrações do resultado do exercício	8
Demonstrações do resultado abrangente	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Passivo a descoberto).....	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 Financeiros XI S.A.

São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da **Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A. (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido (Passivo a descoberto) e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.**, em 31 de dezembro de 2025, 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 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 à 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

Realização dos direitos creditórios

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 4, os direitos creditórios da carteira da Companhia são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e Cédulas de Crédito Bancário (CCB), originadas de operações de crédito realizadas entre o agente bancarizador e terceiros e posteriormente transferidas à Companhia por meio de endosso. Em razão da natureza desses ativos financeiros, os valores efetivamente realizados poderão diferir daqueles registrados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025. Nossa opinião não está modificada em relação a esse 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 é uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecte 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 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;

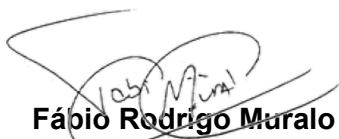
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- 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, 27 de março de 2026.

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 Financeiros XI S.A.

Balancos patrimoniais Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	44	119
Carteira de Créditos	4	625	673
Impostos a recuperar		43	43
Adiantamento a fornecedores		43	42
Estoque de imóveis	5	-	2.311
Total do ativo circulante		755	3.188
Ativo não circulante			
Carteira de Créditos	4	45.406	38.159
Total do ativo não circulante		45.406	38.159
Total do ativo		46.161	41.347

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

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Balancos patrimoniais Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

Passivo e patrimônio líquido	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante			
Obrigações tributárias		4	1
Debêntures	6.2.	-	3.966
Total do passivo circulante		4	3.967
Passivo não circulante			
Debêntures	6.2.	46.159	37.382
		46.159	37.382
Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)			
Capital social	7.1	1	1
Prejuízos acumulados		(3)	(3)
Total do patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		(2)	(2)
Total do passivo e patrimônio líquido		46.161	41.347

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

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Demonstrações do resultado para o Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receita Operacionais	9	9.891	9.323
Custo dos serviços prestados	10	(8.359)	(9.084)
Resultado bruto		1.532	239
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	11	(389)	(191)
Despesas Tributárias		(10)	(47)
Resultado na alienação de ativos	12	(1.118)	14
Reversão / (Provisão) para redução ao valor recuperável	4. f)	105	(225)
(Reversão) / Provisão para perda nas debêntures	6.2.	(105)	225
		(1.517)	(224)
Resultado operacional			
Receitas financeiras	13.1	5	13
Despesas financeiras	13.2	(20)	(28)
Resultado financeiro		(15)	(15)
(=) Resultado antes das provisões tributárias		-	-
Lucro/ Prejuízo básico por ação - Reais		0,00000	0,00000

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

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Demonstrações do resultado abrangente para o Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Resultado do exercício	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Passivo a descoberto) para o Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Capital social	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023	7.1	<u>1</u>	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>
Resultado do exercício		-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	7.1	<u>1</u>	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>
Resultado do exercício		-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	7.1	<u>1</u>	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>

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

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para o Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Atividades operacionais		
Resultado do exercício	-	-
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Juros sobre a carteira de créditos	(7.922)	(7.727)
Juros sobre as debêntures	7.720	8.351
Prêmio das debêntures	(1.739)	(1.595)
Provisão para perdas no recebimento	105	232
Provisão para perda nas debêntures	(105)	(232)
Aumento/(redução) no ativo:		
Carteira de Créditos	619	7.273
Impostos a recuperar	-	1
Adiantamento a fornecedores	(1)	(42)
Estoque de imóveis	2.311	(2.209)
Aumento/(redução) no passivo:		
Fornecedores	-	(7)
Obrigações tributárias	2	(5)
Outras obrigações	13	(845)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	1.003	3.195
Das atividades de financiamento com sócios		
Debentures	(1.078)	(3.491)
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de financiamentos	(1.078)	(3.491)
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(75)	(296)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	119	415
No final do exercício	44	119
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(75)	(296)

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

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores em Milhares de Reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A **Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A. (“Companhia”)**, foi constituída por meio da Assembleia Geral de Constituição, realizada no dia 16 de junho de 2020.

A Companhia tem por objeto social: **(i)** A aquisição e securitização de créditos, desde que enquadrados no artigo 1º da Resolução CMN nº 2.686/2000 (“Créditos Financeiros”); **(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, respeitados os trâmites a legislação aplicável; **(iii)** A realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos supracitadas; **(iv)** A realização de operações de hedge em mercados de derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos.

1.1. Plano de Continuidade e Gestão de Liquidez da Companhia

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentava patrimônio líquido negativo. No entanto, os acionistas reafirmam seu compromisso de realizar aportes de recursos conforme necessário, garantindo a continuidade das operações e a manutenção do regime normal de funcionamento da Companhia.

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

2.1. Autorização

Em conformidade com o Artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que revisaram, discutiram e aprovaram as demonstrações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes em 27 de março de 2026.

2.2. Base de apresentação

As presentes 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 e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As demonstrações contábeis são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores em Milhares de Reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de elaboração e apresentação das informações financeiras e principais práticas contábeis adotadas--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 podem 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 premissas 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

A Companhia não possui atividades operacionais próprias relevantes, sendo suas receitas e despesas decorrentes substancialmente das operações de securitização realizadas.

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 Financeiros XI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores em Milhares de Reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de elaboração e apresentação das informações financeiras e principais práticas contábeis adotadas--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 reconhecidos pelo valor justo e, quando aplicável, acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Após o reconhecimento inicial, os ativos financeiros são classificados de acordo com o modelo de negócios adotado pela Companhia e com as características dos fluxos de caixa contratuais, sendo mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia avalia a existência de perdas de crédito esperadas sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, conforme requerido pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

Ativos e passivos financeiros são compensados e apresentados pelo valor líquido no balanço patrimonial quando há direito legalmente executável de compensação e a intenção de liquidá-los em base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores em Milhares de Reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 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 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.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos conta movimento	1	1
Aplicações financeiras (i)	12	66
Aplicações financeiras CDB (ii)	31	52
Total	44	119

- (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 de Créditos Financeiros XI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores em Milhares de Reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios**a) Descrição dos direitos creditórios adquiridos**

Os direitos creditórios da carteira de crédito da Companhia são oriundos de Cédulas de Crédito Bancário (CCB) e Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), celebradas entre o agente bancarizador e terceiros e posteriormente transferidas para a Companhia por meio de endosso, de forma que o fluxo de pagamento desses créditos constitui o lastro para o pagamento aos debenturistas.

b) Composição dos recebíveis

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o saldo a seguir representa:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Anterior	4.869	9.491
Recebimentos	(618)	(6.885)
Juros	963	2.038
Provisão / (Reversão) perdas recebimentos	(105)	225
Total	5.109	4.869
Saldo Anterior	-	378
Recebimentos	-	(389)
Juros	-	11
Total	-	-
Saldo Anterior	19.157	15.954
Juros	3.925	3.203
Total	23.082	19.157
Saldo Anterior	14.806	12.330
Juros	3.034	2.476
Total	17.840	14.806
Total	46.031	38.832
Circulante	625	673
Não circulante	45.406	38.159

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

Ano	Valor
2027	619
2028	549
2029	486
Após 2030	43.752
	45.406

c) Fiança

Os direitos creditórios contam com fiança prestada pelos sócios das SPE emissoras das Cédulas de Crédito Bancário (CCB) cedidas à Securitizadora, que respondem solidariamente pelo adimplemento integral das obrigações garantidas, nos termos dos artigos 818 e 826 do Código Civil Brasileiro, com renúncia aos benefícios de ordem previstos nos artigos 827, 835 e 838 do mesmo diploma legal.

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores em Milhares de Reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

d) Cessão fiduciária dos recebíveis

Os direitos creditórios contam também com cessão fiduciária de outros recebíveis da devedora para a emissora desde o início da operação. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve qualquer evento de pré-pagamento.

e) Regime fiduciário

Não foi instituído regime fiduciário para os direitos creditórios vinculados à operação. O pagamento das Debêntures está condicionado à performance dos direitos creditórios.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve inadimplência em parte dos direitos creditórios, tendo sido iniciados procedimentos de cobrança e de execução das garantias vinculadas à operação.

O montante constituído com perdas de recebimento é de R\$ 105 (Reversão de R\$ 225 em 2024).

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 na Escritura de Emissão.

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.

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores em Milhares de Reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

- **Operações 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.

i) Provisão para Dação em Pagamento

A provisão para Dação em Pagamento foi constituída com base em evento futuro de dação de todo o produto adicional da Securitizadora para os investidores. O cálculo é composto pelo ativo total da Companhia (caixa existente para a proteção dos investidores, fundo de reserva e carteira líquida), e os valores líquidos das debêntures existentes nesta transação.

5. Estoque de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo relativo a imóveis recebidos por meio de dação em pagamento de direitos creditórios, em decorrência da execução das garantias vinculadas às operações, estava registrado pelo custo de aquisição no montante de R\$ 2.447.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os referidos imóveis foram alienados, substancialmente por meio de leilões públicos, conforme documentação de arrematação.

As alienações resultaram em baixa do custo dos imóveis no montante de R\$ 2.447 e no reconhecimento da venda no montante de R\$ 1.329, gerando prejuízo na alienação de ativos de R\$ 1.118 no exercício, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 12.

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores em Milhares de Reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Debêntures

6.1. Condições da escritura

De acordo com a Escritura das Debêntures, a administração da Companhia visa captar recursos no montante de 100.000 (cem milhões de Reais) com a emissão de 100 (cem mil) Debêntures, série única, observado o disposto na Escritura a respeito da possibilidade de distribuição parcial, sendo:

a) Remuneração

As debêntures farão jus a uma remuneração equivalente a 100% da variação acumulada do DI, acrescida de uma sobretaxa de 9,00% ao ano. O cronograma de pagamentos é dividido em liquidação de juros, amortização do principal e prêmio de performance.

b) Risco de crédito

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

As partes acordam que os pagamentos de juros e amortização das debêntures dependerão exclusivamente da performance dos direitos creditórios a serem adquiridos pela emissora.

c) 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.

d) Dação em pagamento

Na hipótese de não realização dos direitos creditórios adquiridos pela Securitizadora a cada uma das séries de debêntures, o agente fiduciário (Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários) deverá convocar assembleia geral de debenturistas para comunicação de tal evento e aprovação de plano de ação a ser executado pela Securitizadora, que poderá incluir entre outras medidas (i) Cobrança judicial ou extrajudicial dos direitos creditórios; (ii) Alienação da carteira de direitos creditórios; (iii) Resgate das debêntures mediante dação em pagamento aos debenturistas da proporção dos seus créditos, dos respectivos direitos creditórios não realizados; (iv) Aguardo da recuperação dos direitos creditórios, entre outros.

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores em Milhares de Reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Debêntures—Continuação

6.2. Composição das obrigações com debêntures

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o saldo das debêntures está assim apresentado:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Anterior	53.122	48.037
Amortização	(1.078)	(3.491)
Juros (Vide Nota Explicativa nº 10)	7.720	8.351
Provisão / (Reversão) para perdas	(105)	225
Total	59.659	53.122
Saldo anterior	(11.708)	(10.113)
Reversão Remuneração dos Debenturistas (i)	(1.739)	(1.595)
Total	(13.447)	(11.708)
Repasse Cedente (ii)	(53)	(66)
Total das emissões	46.159	41.348
Circulante	-	3.966
Não Circulante (iii)	46.159	37.382

(i) O saldo refere-se à reversão da remuneração dos debenturistas e será repassado aos debenturistas conforme o recálculo mensal do valor total do ativo da Companhia, deduzidos os valores líquidos das próprias debêntures.

(ii) O saldo refere-se ao resultado apurado, que será repassado ao cedente ao término da operação.

(iii) As parcelas do passivo não circulante têm seus vencimentos em 2051.

7. Patrimônio líquido

7.1. Capital Social

O capital social subscrito da Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A., em 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 500 (quinhentos reais), dividido em 500 ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria.

Em 13 de julho de 2020 o capital social foi totalmente integralizado pelos seus acionistas no montante de R\$ 500 (quinhentos reais).

Em 28 de outubro de 2022 a Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A. adquiriu a totalidade das ações da Companhia “Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.”, conforme Contrato de Compra e Venda de Ações e outras Avenças.

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores em Milhares de Reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Patrimônio líquido--Continuação

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;
- 10% 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. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento e nem registrou em 31 de dezembro de 2025 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.

9. Receitas operacionais

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, as receitas operacionais estão assim compostas:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Juros carteira de créditos	7.922	7.728
Reversão Remuneração dos Debenturistas	1.969	1.595
Total	9.891	9.323

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores em Milhares de Reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Custos gerais

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os custos estão assim compostos:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Gestão de Carteiras	(233)	(251)
Banco liquidante, Escriturador, Custo B3	(54)	(16)
Taxas CVM	-	(40)
Agente Fiduciário	-	(24)
Agente de Liquidação	(32)	(151)
Consultoria	-	(9)
Custodia	-	(4)
Assembleia	-	(2)
Monitoramento de Obra	(29)	(34)
Juros sobre as debêntures	(7.720)	(8.351)
Remuneração das debêntures	(230)	-
Banco Mandatário	-	(29)
Suporte a Cobrança	(59)	(127)
Serviços de Informações	-	(14)
Outros Custos	(2)	(32)
Total	(8.359)	(9.084)

11. Despesas gerais e administrativas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, as despesas gerais e administrativas estão assim compostas:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Assessoria Contábil e auditoria	(86)	(76)
Honorários Advocatícios	(14)	(13)
Anúncios e Publicações	-	(4)
Seguros	(18)	(14)
Viagens e Estadias	-	(15)
Condomínio	(14)	(45)
Serviços de Cobrança	(39)	(7)
Outras Despesas	(218)	(17)
Total	(389)	(191)

12. Resultado na alienação de ativos

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Alienação de imóveis (i)	1.329	-
Baixa do custo dos imóveis alienados	(2.447)	-
Outros saldos	-	14
Total	(1.118)	14

(i) Alienação de imóveis recebidos em dação em pagamento de direitos creditórios, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.

13. Resultado financeiro**13.1. Receitas financeiras**

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Rendimento de aplicações financeiras	5	8
Outras receitas financeiras	-	5
Total	5	13

13.2. Despesas financeiras

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Outras despesas financeiras	(20)	(28)
Total	(20)	(28)

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros XI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores em Milhares de Reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Relação com auditores

Em atendimento à regulamentação aplicável, a Companhia informa que não contratou, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras, outros serviços que possam comprometer sua independência, além dos serviços de auditoria externa.

15. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 até a data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras.