

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2020

ABRIL/2021

das Séries 273^a, 274^a da 1^a Emissão
de CRI

TRUE SECURITIZADORA SA

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, Abril de 2021

Senhores Investidores
TRUE SECURITIZADORA SA
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da das Séries 273ª, 274ª da 1ª Emissão de CRI da TRUE SECURITIZADORA SA apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

TRUE SECURITIZADORA SA, localizada na Av Santo Amaro 48, 1º andar, conj 12, SÃO PAULO SÃO PAULO. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.130.744/0001-00.

OBJETO SOCIAL

-

CARACTERÍSTICAS DO CRI

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 273ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	20C0903599/BRAPCSCRI7F7
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	TRUE SECURITIZADORA S.A.
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A
Banco Escriurador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	RESGATADA
Data do Resgate:	28/09/2020
Título	CRI
Emissão / Séries	1/273
Valor Total da Emissão	10.948.729,91
Valor Nominal	10.948,72
Quantidade de Títulos	1.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	-
Data de Emissão	11/03/2020
Data de Vencimento	15/03/2030
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	4.1 Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista no ato da subscrição, nos termos acordados no respectivo Boletim de Subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, sendo permitida a integralização com ágio ou deságio dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI após a primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização será correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido de Juros Remuneratórios, calculados conforme este Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir ocorrer durante esse período.
Remuneração	IPCA + 5,50% a.a.
Data de Integralização	20/03/2020
Repactuação	-

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.2 Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, desde que observado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, nos termos do item 3.3 do Contrato de Cessão.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Simplific Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário e, com base nos documentos recebidos e analisados, declara que foi possível constatar a efetiva utilização dos recursos captados com a Emissão para as respectivas finalidades determinadas nos termos do Termo de Securitização/documentos da Emissão. Os comprovantes da destinação dos recursos podem ser solicitados por meio do e-mail: spoperacional@simplificpavarini.com.br

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 274ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	20C0908279/BRAPCSCRI7G5
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	TRUE SECURITIZADORA S.A.
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A
Banco Escriurador	ITAÚ UNIBANCO S.A
Status da Emissão	RESGATADA
Data do Resgate:	28/09/2020
Título	CRI
Emissão / Séries	1/274
Valor Total da Emissão	8.257.628,23
Valor Nominal	8.257,62
Quantidade de Títulos	1.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	-
Data de Emissão	11/03/2020
Data de Vencimento	15/03/2030
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	4.1 Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista no ato da subscrição, nos termos acordados no respectivo Boletim de Subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, sendo permitida a integralização com ágio ou deságio dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI após a primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização será correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido de Juros Remuneratórios, calculados conforme este Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir ocorrer durante esse período.
Remuneração	IPCA + 5,50% a.a.
Data de Integralização	20/03/2020
Repactuação	-

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.2 Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, desde que observado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, nos termos do item 3.3 do Contrato de Cessão.

POSIÇÃO DO CRI

POSIÇÃO DOS CRIS DA 273ª SÉRIE

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	31/08/2020	0	0	0	0	0	0	480

POSIÇÃO DOS CRIS DA 274ª SÉRIE

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	31/08/2020	0	0	0	0	0	0	480

GARANTIA

Em conjunto, (i) a Coobrigação pela Cedente; (ii) a fiança pelo Fiador, nos termos do Contrato de Cessão; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) o Fundo de Despesas;

LASTRO

2.9. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414:

- (i) Emissor das CCI: Emissora;
- (ii) Devedores dos Créditos Imobiliários: (a) Locatárias Atuais, as quais, na Data de Emissão, são (a.i) Associação Congregação de Santa Catarina – Casa de Saúde São José e (a.ii) Barbosa, Müsnich & Aragão; e (b) a Nova Locatária, que, na Data de Emissão, é o Fiador;
- (iii) Imóveis a que estejam vinculados: Fração ideal equivalente a 30% (trinta por cento) do Imóvel em que as Unidades estão localizadas, conforme descrito no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que o Imóvel está registrado: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (v) Matrícula do Imóvel: Matrícula indicada no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vi) Situação do Registro: A construção das Unidades está devidamente averbada na matrícula do Imóvel, conforme descrição inicial da matrícula, bem como Av.9, da matrícula 64.444, do 3º RGI do Rio de Janeiro/RJ;
- (vii) Habite-se: O Imóvel possui Habite-se referente ao empreendimento, nos termos (i) do Habite-se de 27.4.1972, e (ii) de Certidão de Aceitação nº 22/0146/2016, de 12.4.2016;
- (viii) Regime de Incorporação: O Imóvel não está sob o regime de incorporação imobiliária; e
- (ix) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$25.698.411,46 (vinte e cinco milhões, seiscentos e noventa e oito mil, quatrocentos e onze reais e quarenta e seis centavos).

AMORTIZAÇÃO

5.3.2 Observado o disposto neste Termo de Securitização, a Emissora efetuará os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI conforme Datas de Pagamento dos CRI descritas no Anexo I.

REMUNERAÇÃO

5.4.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente, conforme datas de pagamento listadas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2020 e o último na Data de Vencimento dos CRI.

RESGATE ANTECIPADO

6. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, E EVENTOS DE INDENIZAÇÃO

6.1. Resgate Antecipado: A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória indicados no item 6.2 do Contrato de Cessão; (ii) ocorrência de Recompra Facultativa, nos termos da Cláusula 6.4 abaixo; ou (iii) caso não haja acordo sobre o novo índice a ser utilizado em substituição ao IPCA entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Cedente, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral na qual tal matéria seria deliberada por qualquer motivo, nos termos da Cláusula 5.1.3 acima ("Resgate Antecipado").

6.1.1. A Cedente se obrigou a informar a Emissora sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, de forma imediata, mas em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ocorrência (ou da data em que tiver conhecimento da ocorrência, conforme o caso) de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória.

6.1.2. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação da Cedente sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, ou da data em que tomar ciência da ocorrência dos referidos eventos, para deliberar a respeito da obrigação de a Cedente recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Recompra Compulsória"). Caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada neste item não seja instalada por falta de quórum, em primeira e segunda convocação, observados os quóruns de instalação previstos neste Termo de Securitização, ou não haja deliberação por Assembleia Geral de Titulares dos CRI por qualquer outro motivo, a Cedente não ficará obrigada a realizar a Recompra Compulsória e os CRI não serão objeto de Resgate Antecipado.

6.1.3. Deliberada a Recompra Compulsória em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Cedente deverá pagar à Emissora o valor equivalente ao Saldo Devedor dos CRI, calculado na forma do item 5.2 acima ("Valor de Recompra Compulsória"), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Assembleia Geral de Titulares dos CRI que declarar a obrigação de Recompra Compulsória, independentemente da quantidade ou do valor dos Créditos Imobiliários.

6.1.4. Caso seja verificada a ocorrência das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI previstas na Cláusula 6.1 acima, observada ainda a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 6.1.2 acima, conforme aplicável, e o disposto na Cláusula 6.1.5 abaixo, será devido aos Titulares dos CRI valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, de eventuais Despesas do respectivo Patrimônio Separado e eventuais Encargos Moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação.

6.1.5. Exceto na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no subitem (ii) da Cláusula 6.1 acima, restrita exclusivamente à Recompra Facultativa realizada nos termos da Cláusula 6.4.3 abaixo, em todas as demais hipóteses de Resgate Antecipado será devido aos Titulares dos CRI, além dos montantes previstos na Cláusula 6.1.4 acima, prêmio incidente sobre o Saldo Devedor dos CRI na data do respectivo Resgate

Antecipado, correspondente a 1% (um por cento) *flat* sobre o Saldo Devedor dos CRI (“Prêmio”).

6.1.6. O pagamento do Resgate Antecipado deverá ser realizado na data indicada na comunicação de Resgate Antecipado e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

6.1.7. A B3 deverá ser notificada a respeito da realização do Resgate Antecipado com, no mínimo, 3 (três) dias de antecedência.

6.1.8. Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados pela Emissora.

6.4. Recompra Facultativa: Nos termos do Contrato de Cessão, fica facultado à Cedente realizar, por livre iniciativa, a recompra total dos Créditos Imobiliários pelo Valor da Recompra Facultativa (conforme definido abaixo), observadas as seguintes regras (“Recompra Facultativa”):

(i) a Recompra Facultativa seja comunicada à Emissora com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do efetivo pagamento (“Notificação de Recompra”); e

(ii) a Recompra Facultativa seja efetuada pelo Saldo Devedor dos CRI, respeitada a Atualização Monetária aqui prevista, conforme valor a ser apresentado pela Emissora previamente ao pagamento, acrescido do Prêmio incidente sobre o Saldo Devedor dos CRI na data do respectivo pagamento da Recompra Facultativa (“Valor de Recompra Facultativa”).

6.4.1. Exercida a Recompra Facultativa, mediante o pagamento do respectivo Valor de Recompra Facultativa, acrescido do Prêmio (caso aplicável), a Emissora se obriga, desde logo, a retroceder à Cedente, sem coobrigação, os Créditos Imobiliários adquiridos facultativamente pela Cedente, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra Facultativa, acrescido do Prêmio (caso aplicável), obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

6.4.2. Os montantes da Recompra Facultativa depositados na Conta Centralizadora serão utilizados para Resgate Antecipado dos CRI.

6.4.3. Não haverá incidência do Prêmio caso a Recompra Antecipada seja realizada com recursos decorrentes de desapropriação de qualquer uma das Unidades.

6.5. Cross Default: Na ocorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários da CCI 273 e/ou da CCI 274, com consequente Resgate Antecipado da respectiva série dos CRI, automaticamente serão vencidas antecipadamente ambas as séries dos CRI, de modo que tanto a 273ª quanto a 274ª séries deverão ser objeto de Resgate Antecipado, nos termos aqui previstos.

PATRIMÔNIO SEPARADO

Patrimônio Separado - É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

8. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos

Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, correções monetárias, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação e da Conta Centralizadora, vinculados pelo presente Termo de Securitização.

8.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, correções monetárias, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação e da Conta Centralizadora, estão sob o Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

8.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

1.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário.

FIANÇA

-

FUNDO DE DESPESA

"Fundo de Despesas" - Significa o fundo de despesas que será formado pelo montante de R\$68.221,01 (sessenta e oito mil, duzentos e vinte e um reais e um centavo) a ser retido do desembolso do Valor da Cessão, para o pagamento de Despesas vinculadas à Emissão dos CRI;

2.5.4. Fundo de Despesas: Conforme previsto no item 3.1.1. do Contrato de Cessão, parte do Valor da Cessão ficará retido na Conta Centralizadora, que estará afetada ao Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas, no montante de R\$68.221,01 (sessenta e oito mil, duzentos e vinte e um reais e um centavo), que equivale à estimativa e projeção dos próximos 12 (doze) meses das despesas recorrentes previstas no item 12.4 abaixo.

2.5.4.1. O valor mínimo do Fundo de Despesas será de R\$30.000,00 (trinta mil reais), corrigidos anualmente pelo IPCA/IBGE desde Data de Emissão ("Reserva Mínima").

2.5.4.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos dos Fundos de Despesa, considerados de forma conjunta, venham a ser inferiores à Reserva Mínima, a Cedente estará obrigada a recompor o Fundo de Despesa de forma a atingir, pelo menos, a Reserva Mínima, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

2.5.4.3. A recomposição do Fundo de Despesas pela Cedente dar-se-á mediante envio de prévia notificação

pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Cedente deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Cedente para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação.

2.5.4.4.. Caso a Cedente não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e o montante existente no Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as Despesas ordinárias previstas no item 12.4 abaixo, estas serão pagas pela Emissora, de forma proporcional, com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Cedente.

FUNDO DE RESERVA

"Fundo de Reserva" - Significa o montante equivalente a 1 (uma) parcela de amortização e juros (PMT) dos CRI, correspondente ao Montante Mínimo Fundo de Reserva nesta data, a ser retido do valor a ser desembolsado para pagamento do Valor da Cessão, para constituição de um fundo de reserva na Conta Centralizadora, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI;

2.5.5. Fundo de Reserva: Conforme previsto no Contrato de Cessão, parte do Valor da Cessão ficará retido na Conta Centralizadora, que estará afetada para o Patrimônio Separado dos CRI, para a constituição de um fundo de reserva ("Fundo de Reserva"), no montante equivalente a 1 (uma) parcela de amortização e juros (PMT) dos CRI, correspondente a R\$ 190.810,65 (cento e noventa mil, oitocentos e dez reais e sessenta e cinco centavos) nesta data ("Montante Mínimo Fundo de Reserva"), sendo que o Fundo de Reserva será utilizado para pagamento (i) dos custos decorrentes da Cláusula 2.7; e (iv) de quaisquer Despesas extraordinárias decorrentes dos CRI.

2.5.5.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva, considerados de forma conjunta, venham a ser inferiores ao Montante Mínimo Fundo de Reserva, a Cedente estará obrigada a recompor o Montante Mínimo Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

2.5.5.2. A recomposição do Fundo de Reserva pela Cedente, na forma prevista no item 2.5.5.1. acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Cedente deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Cedente para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação.

FUNDO DE OBRAS

-

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel - Significa o imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, no Largo do Ibam, nº 1, anterior nº 157 da Rua Visconde Silva, na Freguesia da Lagoa, objeto da matrícula nº 64.444, do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

DECLARAÇÃO DA EMISSORATRUE SECURITIZADORA S.A.
Av. Santo Amaro, nº 48 - 1º Andar
Cj. 12, Itaim-Bibi - São Paulo - SP
CEP: 04506 - 000Tel: 55 11 3071 - 4475
contato@truesecuritizadora.com.br
www.truesecuritizadora.com.br

São Paulo, 19 de março de 2021.

À
**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, Bloco B, Sala 1401 – Itaim Bibi
São Paulo - SP
CEP: 04534-002

Ref.: DECLARAÇÃO | 273ª E 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA TRUE
SECURITIZADORA S.A. | IF 20C0903599 E 20C0908279

Prezados Senhores,

A TRUE SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora”), vem, respeitosamente, com fundamento no §2º, do artigo 11 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, declarar, para os fins do relatório anual, previsto no artigo 15 da ICVM nº 583, que cumpriu com todas as suas obrigações previstas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 273ª e 274ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, celebrado em 20 de dezembro de 2020, bem como: (i) a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; (ii) a inexistência de descumprimentos de obrigações da Emissora perante os titulares do CRI e o Agente Fiduciário; e (iii) o devido Resgate Antecipado Total dos CRI em 28/09/2021.

Sendo o que nos cumpria para o momento e apresentando ainda, na oportunidade, nossos protestos da mais alta estima e distinta consideração.⁷

Atenciosamente,

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Bruno Ricardo Mancini Rovella
Cargo: Procurador

Nome: Rodrigo Vinicius dos Santos
Cargo: Diretor

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

PAGAMENTOS DA 273ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/04/2020	15/04/2020	Amortização Variável	0,377731%	Liquidado	R\$ 41,35674697	
15/04/2020	15/04/2020	Juros		Liquidado	R\$ 39,61697189	
15/05/2020	15/05/2020	Amortização Variável	0,402198%	Liquidado	R\$ 43,86923671	
15/05/2020	15/05/2020	Juros		Liquidado	R\$ 46,44695439	
15/06/2020	15/06/2020	Amortização Variável	0,405542%	Liquidado	R\$ 44,05607109	
15/06/2020	15/06/2020	Juros		Liquidado	R\$ 46,26014567	
15/07/2020	15/07/2020	Amortização Variável	0,366244%	Liquidado	R\$ 39,62557860	
15/07/2020	15/07/2020	Juros		Liquidado	R\$ 50,69057382	
15/08/2020	17/08/2020	Amortização Variável	0,347965%	Liquidado	R\$ 37,51000858	
15/08/2020	17/08/2020	Juros		Liquidado	R\$ 52,80620988	
15/09/2020	15/09/2020	Amortização Variável	0,414921%	Liquidado	R\$ 44,57210948	
15/09/2020	15/09/2020	Juros		Liquidado	R\$ 45,74407426	
28/09/2020	28/09/2020	Resgate Antecipado Total - Amortização		Liquidado	R\$ 10.755,91993100	
28/09/2020	28/09/2020	Resgate Antecipado Total - Juros		Liquidado	R\$ 20,59068570	
28/09/2020	28/09/2020	Resgate Antecipado Total - Prêmio		Liquidado	R\$ 107,76510617	

PAGAMENTOS DA 274ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/04/2020	15/04/2020	Amortização Variável	0,387929%	Liquidado	R\$ 32,03373461	
15/04/2020	15/04/2020	Juros		Liquidado	R\$ 29,87946804	
15/05/2020	15/05/2020	Amortização Variável	0,412521%	Liquidado	R\$ 33,93230466	
15/05/2020	15/05/2020	Juros		Liquidado	R\$ 35,02711484	
15/06/2020	15/06/2020	Amortização Variável	0,415993%	Liquidado	R\$ 34,07674129	
15/06/2020	15/06/2020	Juros		Liquidado	R\$ 34,88262064	
15/07/2020	15/07/2020	Amortização Variável	0,376827%	Liquidado	R\$ 30,73998452	
15/07/2020	15/07/2020	Juros		Liquidado	R\$ 38,21938910	
15/08/2020	17/08/2020	Amortização Variável	0,453078%	Liquidado	R\$ 37,60612521	
15/08/2020	17/08/2020	Juros		Liquidado	R\$ 40,65921688	
15/09/2020	15/09/2020	Amortização Variável	0,521400%	Liquidado	R\$ 43,08087107	
15/09/2020	15/09/2020	Juros		Liquidado	R\$ 35,18442998	
28/09/2020	28/09/2020	Resgate Antecipado Total - Amortização		Liquidado	R\$ 8.254,06561497	
28/09/2020	28/09/2020	Resgate Antecipado Total - Juros		Liquidado	R\$ 15,80508339	
28/09/2020	28/09/2020	Resgate Antecipado Total - Prêmio		Liquidado	R\$ 82,69870698	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

AGT - 01 - 23/09/2020 - RESGATE ANTECIPADO | [Visualizar](#)

RD - 02 - 11/03/2020 - MAXI I EMPREENDIMENTOS | [Visualizar](#)

ADITAMENTOS

Até o momento não ocorreram aditamentos aos instrumentos legais da Emissão.

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos com o spvalores@simplificpavarini.com.br.

Planilha

Planilha da 273ª série

Planilha da 274ª série

Baixar

[Baixar](#)

[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGOE Realizada em 30/04/2020 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 31/03/2020 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 30/04/2020 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Fato Relevante Divulgado em 17/04/2020 | [Visualizar](#)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

Relatório da Administração

Cenário Atual

É uma sociedade anônima, cuja sede social está localizada na cidade de São Paulo – SP. Suas acionistas são a True One Participações S.A. e a Cadencia Participações Ltda.

A Companhia tem como principais atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s”) e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA’s”), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Av. Santo Amaro, nº 48 - 1º Andar
Cj. 12, Itaim-Bibi - São Paulo - SP
CEP: 04506 - 000Tel: 55 11 3071 - 4475
contato@truesecuritizadora.com.br
www.truesecuritizadora.com.br

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais exceto quando de outra forma indicado)

1. Informações gerais

A True Securitizadora S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, cuja sede social está localizada na cidade de São Paulo – SP. Suas controladoras são a True One Participações S.A. e a Cadencia Participações Ltda.

A Companhia tem como principais atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

	TRUE SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
Controladora	ATIVO	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
1	Ativo Total	3,581	100.00%	5,017	100.00%	5,804	100.00%
1.01	Ativo Circulante	2,938	82.04%	4,434	88.38%	5,679	97.85%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2,171	60.63%	2,585	51.52%	2,718	46.83%
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03	Contas a Receber	161	4.50%	182	3.63%	238	4.10%
1.01.03.01	Clientes	161	4.50%	182	3.63%	238	4.10%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.04	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Tributos a Recuperar	473	13.21%	1,574	31.37%	2,622	45.18%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	133	3.71%	93	1.85%	101	1.74%
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03	Outros	133	3.71%	93	1.85%	101	1.74%
1.01.08.03.01	Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	96	2.68%	93	1.85%	84	1.45%
1.01.08.03.02	Outros ativos	37	1.03%	0	0.00%	17	0.29%
1.02	Ativo Não Circulante	643	17.96%	583	11.62%	125	2.15%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	170	4.75%	347	6.92%	0	0.00%
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.05	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	170	4.75%	347	6.92%	0	0.00%
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.03	Direitos de uso sobre imóvel locado	170	4.75%	347	6.92%	0	0.00%
1.02.02	Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01	Participações Societárias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03	Imobilizado	464	12.96%	227	4.52%	121	2.08%

	TRUE SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	464	12.96%	227	4.52%	121	2.08%
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	9	0.25%	9	0.18%	4	0.07%
1.02.04.01	Intangíveis	9	0.25%	9	0.18%	4	0.07%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	PASSIVO	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
2	Passivo Total	3,581	100.00%	5,017	100.00%	5,804	100.00%
2.01	Passivo Circulante	2,023	56.49%	2,507	49.97%	2,304	39.70%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	719	20.08%	938	18.70%	617	10.63%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02	Fornecedores	36	1.01%	278	5.54%	11	0.19%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	770	21.50%	603	12.02%	416	7.17%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05	Outras Obrigações	498	13.91%	688	13.71%	1,260	21.71%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	498	13.91%	688	13.71%	1,260	21.71%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.04	Dividendos a pagar	0	0.00%	0	0.00%	1,007	17.35%
2.01.05.02.05	Contas a pagar de operações fiduciárias	328	9.16%	511	10.19%	253	4.36%
2.01.05.02.06	Obrigações do contrato de locação	170	4.75%	177	3.53%	0	0.00%
2.01.06	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	0	0.00%	170	3.39%	0	0.00%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02	Outras Obrigações	0	0.00%	170	3.39%	0	0.00%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

	TRUE SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02	Outros	0	0.00%	170	3.39%	0	0.00%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.03	Obrigações do contrato de locação	0	0.00%	170	3.39%	0	0.00%
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Patrimônio Líquido	1,558	43.51%	2,340	46.64%	3,500	60.30%
2.03.01	Capital Social Realizado	400	11.17%	400	7.97%	400	6.89%
2.03.02	Reservas de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	1,158	32.34%	1,940	38.67%	3,100	53.41%
2.03.04.01	Reserva Legal	80	2.23%	80	1.59%	80	1.38%
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.10	Reserva de Lucros	1,078	30.10%	1,860	37.07%	3,020	52.03%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	16,914	100.00%	17,142	100.00%	14,444	100.00%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4,545	-26.87%	-5,509	-32.14%	-6,816	-47.19%
3.03	Resultado Bruto	12,369	73.13%	11,633	67.86%	7,628	52.81%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-4,736	-28.00%	-4,228	-24.66%	-1,811	-12.54%
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4,736	-28.00%	-4,228	-24.66%	-1,811	-12.54%
3.04.02.01	Despesas administrativas	-6,710	-39.67%	-5,691	-33.20%	-3,455	-23.92%
3.04.02.02	Despesas de comercialização	-78	-0.46%	-73	-0.43%	-107	-0.74%

	TRUE SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
3.04.02.03	Despesas tributárias	-23	-0.14%	-68	-0.40%	-54	-0.37%
3.04.02.04	Outras receitas	2,075	12.27%	1,604	9.36%	1,805	12.50%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7,633	45.13%	7,405	43.20%	5,817	40.27%
3.06	Resultado Financeiro	73	0.43%	191	1.11%	212	1.47%
3.06.01	Receitas Financeiras	73	0.43%	191	1.11%	212	1.47%
3.06.02	Despesas Financeiras	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7,706	45.56%	7,596	44.31%	6,029	41.74%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2,550	-15.08%	-2,523	-14.72%	-2,002	-13.86%
3.08.01	Corrente	-2,550	-15.08%	-2,523	-14.72%	-2,002	-13.86%
3.08.02	Diferido	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5,156	30.48%	5,073	29.59%	4,027	27.88%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	5,156	30.48%	5,073	29.59%	4,027	27.88%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01.01	ON	12,89	0.08%	12,68	0.07%	10,07	0.07%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	FLUXO DE CAIXA	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	6,056		7,456		4,374	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	8,001		7,834		6,108	
6.01.01.01	Lucro do exercício	7,706		7,596		6,029	
6.01.01.02	Depreciação	83		48		79	
6.01.01.03	Amortização (direito de uso de imóvel alugado)	177		169		0	
6.01.01.04	Despesa financeira	13		21		0	
6.01.01.05	Baixa de imobilizado	22		0		0	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1,945		-378		-1,734	
6.01.02.01	Contas a receber	21		56		-195	
6.01.02.02	Tributos a recuperar	1,101		1,048		-4	
6.01.02.03	Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	-3		-9		-64	
6.01.02.04	Outros ativos	-37		17		-10	
6.01.02.05	Fornecedores	-242		267		4	
6.01.02.06	Obrigações sociais e trabalhistas	-219		321		133	
6.01.02.07	Obrigações fiscais	-2,383		-2,336		-1,739	
6.01.02.08	Contas a pagar de operações fiduciárias	-183		258		141	
6.01.03	Outros	0		0		0	
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-342		-159		-64	
6.02.01	Aquisições de imobilizado e intangível	-342		-159		-64	
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-6,128		-7,430		-3,363	
6.03.01	Dividendos pagos	-5,938		-7,240		-3,363	
6.03.02	Pagamentos do passivo de arrendamento	-190		-190		0	
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0		0		0	
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-414		-133		947	
Controladora	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018
	Liquidez Geral		153.63%		178.60%		246.48%
	Liquidez Corrente		145.23%		176.86%		246.48%
	Endividamento Total		129.85%		114.40%		65.83%
	Endividamento Oneroso		0.00%		0.00%		0.00%
	Margem Bruta		73.13%		67.86%		52.81%
	Margem Líquida		30.48%		29.59%		27.88%
	Rentabilidade do Capital Próprio		-143.30%		-185.62%		-764.14%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

Aos Acionistas e Administradores da True Securitizadora S.A. São Paulo – SP Opinião Examinamos as demonstrações contábeis da True Securitizadora S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da True Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e o seu fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Base para opinião 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 contábeis”. 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. Principais assuntos de auditoria Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Estes assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre estes assuntos. Receitas de serviços prestados Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria Conforme descrito nas Notas Explicativas no 3.8 e 18, a receita da Companhia é oriunda de honorários (“fees”) de estruturação das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI’s) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA’s), deságios e dos serviços prestados referentes à gestão dos recebíveis imobiliários e do agronegócio. Este tema foi, novamente, considerado como uma área significativa em nossa auditoria em virtude do tempo envolvido na análise das operações, leitura de contratos, e dos valores envolvidos que fazem parte da principal fonte de receitas da Companhia, entre outros aspectos. Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis Nossos procedimentos de auditoria incluíram a análise e revisão dos contratos e liquidações financeiras referentes às emissões e estruturas ocorridas durante o exercício de 2020, que geraram receita com deságios e de fees de estruturação, bem como a análise de determinados contratos para validação dos honorários de administração mensal, que são cobrados dos emissores para a gestão dos CRIs e CRAs emitidos. Adicionalmente, e como parte dos procedimentos de auditoria, realizamos procedimentos de revisão analítica da receita de administração mensal por emissão de certificado, visando identificar oscilações e/ou variações fora da expectativa das operações com emissões da Companhia, que pudessem resultar em receitas não reconhecidas e/ou reconhecidas por valores incorretos ou fora de sua competência. Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as receitas reconhecidas pela Companhia são aceitáveis e estão adequadamente divulgadas no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo. Outros assuntos Demonstrações do Valor Adicionado A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentada como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Outras informações que

acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor. A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar este fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis. 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 contábeis, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 e da época dos trabalhos planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os

principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 16 de março de 2021 Régis Eduardo Baptista dos Santos CT CRC 1SP-255.954/O-0 Grant Thornton Auditores Independentes CRC 2SP-025.583/O-1

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda declara que (i) (a) não mais exerce a função de Agente Fiduciário da 273ª Série / 274ª Série a que se refere este relatório uma vez que as séries foram RESGATADAS em 28/09/2020 / 28/09/2020, respectivamente (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e para fins do disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na data de elaboração do presente relatório, a Simplific Pavarini, com base no organograma societário enviado pela emissora, identificou que presta/prestou serviços de agente fiduciário na(s) emissão(ões) descrita(s) abaixo:

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Rio de Janeiro, Abril de 2021

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário