

Operações Estruturadas
Relatório de Monitoramento

True Securitizadora S.A.

1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

1º de março de 2023

Este relatório baseia-se em informações do período entre setembro de 2022 e dezembro de 2022. Este relatório não constitui uma recomendação para comprar, manter ou vender instrumentos.

ANALISTA PRINCIPAL

Filix Gomez
São Paulo
55 (11) 3818-4169
filix.gomez
@spglobal.com

Resumo da Operação

Instrumento	Data de Início	Vencimento Final	Juros Remuneratórios	Cronograma de Amortização
1ª Série da 24ª Emissão de CRIs	02 de setembro de 2022	Novembro de 2029	DI + 1,3750% ao ano	Parcelas mensais de juros e amortização do principal.
2ª Série da 24ª Emissão de CRIs	02 de setembro de 2022	Novembro de 2029	IPCA + 7,1439% ao ano	Parcelas mensais de juros e amortização do principal.
3ª Série da 24ª Emissão de CRIs	02 de setembro de 2022	Março de 2031	IPCA + 7,8049% ao ano	Parcelas mensais de juros e amortização do principal.
4ª Série da 24ª Emissão de CRIs	02 de setembro de 2022	Dezembro de 2031	IPCA + 8,1500% ao ano	Parcelas mensais de juros e amortização do principal.

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

Participantes

Emissão	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)
Ativos subjacentes	Carteira de direitos creditórios originados pela CashMe Soluções Financeiras S.A. (CashMe), composta de contratos de empréstimos garantidos por alienação fiduciária de imóveis majoritariamente residenciais e formalizados por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs).
Agente Fiduciário	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Custodiante	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Custodiante	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Custodiante	Companhia Hipotecária Piratini - CHP
Agente Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Cedente e Agente de Cobrança	CashMe Soluções Financeiras S.A. (CashMe)
Servicer	Planeta Serv Assessoria Financeira Ltda. (PlanetaServ)
Provedor de conta bancária	Itaú Unibanco S.A. (Itaú)
Proteção de crédito	Proporcionada pela subordinação mínima de 40% para as séries seniores e de 10% para a série mezanino.

Ratings em Março de 2023

Instrumento	Rating Atual ⁽ⁱ⁾	Rating Inicial	Saldo da Operação em 30 de Dezembro de 2022	Vencimento final
1ª Série da 24ª Emissão de CRIs	brAAA (sf)	brAAA (sf) preliminar	R\$ 85.717.832,72	Novembro de 2029
2ª Série da 24ª Emissão de CRIs	brAAA (sf)	brAAA (sf) preliminar	R\$ 138.708.854,55	Novembro de 2029
3ª Série da 24ª Emissão de CRIs	brAA (sf)	brAA (sf)	R\$ 119.621.245,41	Março de 2031
4ª Série da 24ª Emissão de CRIs	Não Classificada	Não Classificada	R\$ 39.915.238,00	Dezembro de 2031
Amortização de Principal – Total			R\$ 13.701.700,33	
Pagamento de Juros – Total			R\$ 1.921.767,65	

(i) O rating define a capacidade do emissor de efetuar os pagamentos do principal e dos juros referentes à emissão e está sujeito a mudanças a qualquer momento.

Tabela 1

Período de Acompanhamento do CRI

Período de acompanhamento do CRI	Setembro de 2022 a dezembro de 2022
Observações mensais disponíveis	3

Tabela 2

Principais Características da Carteira em Dezembro de 2022

Saldo principal no final do mês (BRL) ⁽ⁱ⁾	R\$ 341,9 milhões
Número de créditos imobiliários:	931
Prazo Remanescente (meses) ⁽ⁱⁱ⁾	166,8
LTV de origem médio ponderado (%)*	46,5%
LTV atual médio ponderado (%)*	48,1%
Concentração geográfica	As propriedades estão localizadas em diversas regiões do Brasil, sendo São Paulo (65,0%), Espírito Santo (24,7%) e Rio de Janeiro (2,1%) os três principais estados

(i) BRL – Reais Brasileiros. (ii) Média ponderada. *LTV (Loan-to-value) – Índice de endividamento total em relação ao valor do imóvel.

Tabela 3

Indicadores de Desempenho dos Ativos-Lastro

Indicador	%	Período
Inadimplência* efetiva	0,0%	Dezembro de 2022
Inadimplência esperada para os CRIs seniores	38,2%	
Recuperação efetiva	0,0%**	Dezembro de 2022
Recuperação estimada pela S&P para os CRIs seniores	68,1%	
Taxa de pré-pagamentos***	6,9%	Dezembro de 2022

* Definimos inadimplência como a soma dos atrasos acima de 90 dias e do valor dos contratos renegociados.** Definimos recuperação como as receitas oriundas de execução de imóveis. *** A taxa de pré-pagamentos é a razão entre o valor total de pagamentos antecipados e o saldo devedor da carteira.

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em

www.standardandpoors.com para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.standardandpoors.com. Utilize a caixa de pesquisa localizada na coluna à esquerda no site.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Metodologia e premissas globais: avaliando carteiras de financiamentos habitacionais, 25 de janeiro de 2019
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017
- Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas, 8 de março de 2019
- Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas, 22 de dezembro de 2020
- Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação, 31 de maio de 2012
- Metodologia para derivar taxas de juros estressadas em operações estruturadas, 18 de outubro de 2019
- Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais, 25 de junho de 2018
- Princípios dos Ratings de Crédito, 16 de fevereiro de 2011
- Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito, 10 de outubro de 2021

Artigo

- [S&P Global Ratings atribui ratings 'brAAA \(sf\)' às 1ª e 2ª séries seniores e 'brAA \(sf\)' à 3ª série mezanino da 24ª emissão de CRIs da True Securitizadora S.A.](#), 1º de setembro de 2022

Copyright © 2023 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.