

RELATÓRIO ANUAL 2022

Mais inteligente. Mais completo. Mais inovador.

da 383ª Série da 1ª Emissão de CRI

TRUE SECURITIZADORA SA



Rio de Janeiro, Fevereiro de 2023

Senhores Investidores
TRUE SECURITIZADORA SA
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 383ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da True Securitizadora S.A., apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo ao disposto (i) na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, (ii) no artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; e (iii) no Termo de Securitização da referida 383ª série da 1ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A..

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

Informamos, ainda, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da Securitizadora, na sede da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Securitizadora, 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

A Companhia tem por objeto social (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.

CARACTERÍSTICAS DO CRI

Código CETIP / Código ISIN	21F0880938/BRAPCSCRI9Y4
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	n/a
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Banco Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/383
Valor Total da Emissão	48.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	48.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	14/06/2021
Data de Vencimento	22/06/2026
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	4.1 Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional. 4.1.1 A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. 4.2 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures emitidas pela Devedora.
Remuneração	IPCA + 8,00% a.a.
Data de Integralização	29/06/2021
Repactuação	Não será objeto de repactuação.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.3 Os Recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures serão destinados da seguinte forma: **(i)** 39,36% (trinta e nove inteiros e trinta e seis centésimos por cento), ao

reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Imóveis Reembolso, incorridos pela Devedora, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da distribuição dos CRI, conforme planilha no Anexo VII da Escritura de Emissão e Anexo IV do presente Termo de Securitização (“Reembolso”); e **(ii)** o remanescente equivalente a 60,64% (sessenta inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento), ao pagamento de despesas e gastos imobiliários futuros diretamente relacionados à aquisição de terrenos, construção e desenvolvimento dos Imóveis Destinação (“Investimento” e, em conjunto com o Reembolso, a “Destinação dos Recursos”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto no Anexo V da Escritura de Emissão, e o cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto no Anexo II do presente Termo de Securitização.

4.4 Destinação dos Recursos - Reembolso. A Devedora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário, comprovantes de transferências eletrônicas bancárias, boletins de subscrição, documentos societários, termos de quitação e outros documentos relevantes, que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Imóveis Reembolso. Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário confirmou, em data anterior à data de assinatura deste Termo de Securitização, o emprego 39,36% (trinta e nove inteiros e trinta e seis centésimos por cento) dos Recursos obtidos com a emissão das Debêntures para o Reembolso.

4.4.1 A Devedora prestou contas ao Agente Fiduciário sobre a destinação dos recursos do Reembolso previamente às assinaturas da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, mediante a apresentação de cópias dos comprovantes das despesas elencadas no Anexo VII da Escritura de Emissão.

4.5 Destinação dos Recursos - Investimento. As Partes reconhecem desde já que o cronograma constante Anexo III da Escritura de Emissão e Anexo II do Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou o presente Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

4.5.1 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento das Debêntures, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a presente Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo V da Escritura de Emissão, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI. A alteração dos percentuais destinados a cada Imóvel Lastro indicados no Anexo V será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário semestralmente ou, a critério da Devedora, em prazo inferior, por meio do envio de notificação pela Devedora; e **(ii)** precedida de aditamentos à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, os quais não dependerão de anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares de CRI.

4.6 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento das Debêntures, vincular novos imóveis aos CRI, incluindo-os no âmbito do Investimento a ser realizado com os recursos captados com a presente Emissão, sendo certo que a alteração dos Imóveis Destinação aqui mencionada será precedida de: (i) anuência prévia de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação; e (ii) aditamentos à Escritura de Emissão, ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Securitização, conforme o caso, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Devedora à Emissora, solicitando a referida inclusão.

4.7 A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão para a realização do Investimento: **(i)** semestralmente, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão (“Período de Verificação”), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo IX da Escritura de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para o Investimento durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de

Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definido); **(ii)** em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para o Investimento durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento e/ou resgate; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, especialmente após questionamento de qualquer Autoridade, no prazo estabelecido por esta.

4.7.1 Sem prejuízo do disposto acima, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

4.7.2 Para fins do disposto na Cláusula 4.7 acima, a Devedora enviará juntamente com o Relatório de Verificação **(i)** boletim de subscrição, livro de registro de ações e/ou extrato de custódia, organograma societário, aprovações societárias, contrato e/ou estatuto social, balanços, extratos referentes a capital social e patrimônio especial e demais documentos comprobatórios, conforme aplicáveis; e **(ii)** os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Destinação (tais como, contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "XML", comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos").

4.7.3 O Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos da presente Cláusula e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão. O Agente Fiduciário compromete-se, ainda, a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

4.7.4 Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade por tal verificação das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.7.5 Os Recursos destinados ao Investimento poderão ser transferidos para subsidiárias da Devedora por meio de aumento de capital social e/ou adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC, com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista nesta Cláusula.

4.7.6 Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão, a qualquer tempo, solicitar, a Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridades, caso em que a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

4.7.7 A Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário sobre a Destinação dos Recursos destinados ao Reembolso previamente às assinaturas da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, mediante a apresentação de cópias dos comprovantes das despesas elencadas no Anexo IX do Termo de Securitização.

4.7.8 O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Emissora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

4.7.9 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer

outros documentos que comprovem a utilização dos Recursos.

4.7.10 A Emissora, deverá encaminhar ao Agente Fiduciário declaração, conforme Anexo X certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários de sua emissão.

4.7.11 Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.5 acima, assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula 4.

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 dos documentos da Emissão.

[Saiba mais.](#)

POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	29/06/2021	48.000	0	0	0	0	0	0
B3	31/12/2021	0	0	0	0	0	0	48.000
B3	31/12/2022	0	0	0	0	0	0	48.000

GARANTIA

CLÁUSULA OITAVA - DAS GARANTIAS

8.1 Não obstante a instituição do Regime Fiduciário com o consequente Patrimônio Separado, serão constituídas as Garantias em garantia das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

8.2 Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

AMORTIZAÇÃO

Significa cada uma das datas de pagamento da Amortização Programada dos CRI, conforme tabelas previstas no Anexo I do Termo de Securitização, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Amortização Programada dos CRI é 22 de julho de 2021 e a Data de Vencimento dos CRI, respectivamente.

REMUNERAÇÃO

Significa cada data de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI que deverá ser realizado de acordo com as datas previstas no Anexo I do Termo de Securitização.

RESGATE ANTECIPADO

6.1 Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária na ocorrência de determinadas hipóteses descritas nos Documentos da Securitização.

6.2 Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI na ocorrência de Resgate Antecipado das Debêntures nas seguintes hipóteses: **(i)** caso ocorra algum dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático ou declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático; **(ii)** caso seja realizado o resgate antecipado das Debêntures pela Devedora em decorrência de **(a)** Resgate Antecipado Facultativo, ocasião na qual será devido um prêmio pela Devedora calculado na forma da Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 6.2.2 abaixo, e **(b)** Resgate Antecipado Obrigatório, ocasião na qual não será devido pela Devedora qualquer prêmio ou penalidade pelo resgate antecipado; ou **(iii)** caso não haja acordo sobre o Índice Substitutivo entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral para deliberação acerca do Índice Substitutivo, nos termos da Cláusula 5.3 ("Resgate Antecipado dos CRI")

6.2.1 Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso (i) da Cláusula 6.2 acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da ocorrência de referido evento, convocar uma Assembleia Geral, para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.2.1.1 A Assembleia Geral prevista na Cláusula 6.2.1 acima será instalada, em primeira convocação, mediante a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação. Uma vez instalada a Assembleia Geral em primeira convocação, caso os titulares dos CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes votem pelo não vencimento antecipado dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretroatável e será vinculante à Emissora.

6.2.1.2 Na hipótese de a referida Assembleia Geral não ser realizada, em primeira convocação, em decorrência da não obtenção dos quóruns de instalação previsto acima, será realizada segunda convocação da Assembleia Geral.

6.2.1.3 A Assembleia Geral será instalada, em segunda convocação, mediante a presença de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação. Uma vez instalada a Assembleia Geral em segunda convocação, caso os Titulares dos CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação votem pelo não vencimento antecipado dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6.2.2. Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso (ii)(a), da Cláusula 6.2 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e dos Encargos Moratórios, se aplicáveis ("Saldo Devedor"), acrescido ainda, exclusivamente nos casos de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) previsto no inciso (ii)(a) da Cláusula 6.2 acima de prêmio *flat* definido de acordo com a data de realização do referido resgate ("Prêmio Resgate Antecipado Facultativo"):

Data do Resgate Antecipado das Debentures	Prêmio Flat
A partir de 14 de junho de 2023 (inclusive) até 14 de junho de 2024 (exclusive)	3,00%
A partir de 14 de junho de 2024 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	Não aplicável

6.2.3 Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista nos incisos (ii)(b) ou (iii), da Cláusula 6.2 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Saldo Devedor.

6.2.4 O Resgate Antecipado dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do resgate antecipado das Debêntures repassados aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

6.2.5 O Resgate Antecipado dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

6.2.6 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado pela Emissora à B3 e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

6.2.7 Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado dos CRI ocorra em data que coincida com qualquer Data de Amortização dos CRI, e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio, caso aplicável previsto acima incidirá sobre o valor do Resgate Antecipado dos CRI líquido de tais pagamentos da Amortização dos CRI e/ou Pagamento da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos deste Termo de Securitização.

PATRIMÔNIO SEPARADO

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

10.1.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (ii) acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pela CCI lastro para a emissão dos CRI e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

10.2 O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterão apartados um do outro, bem como do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

10.3 Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, o Patrimônio Separado deverá ser isento 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 responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.4 A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35.

10.5 Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

10.6 A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.7 O Patrimônio Separado **(i)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.8 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.

10.9 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.

10.9.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

1. a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais futuros aditamentos, 1 (uma) via original da Escritura de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos e 1 (uma) via original

- deste Termos de Securitização e seus eventuais futuros aditamentos será realizada pelo Custodiante;
2. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e
 3. a Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das respectivas Garantias Reais.

10.9.2 Taxa de Administração. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), líquido de tributos, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso não haja recursos na Conta Centralizadora ou a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

10.10 Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

1. Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Securitização, e que tenham o trânsito em julgado conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
2. Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;
3. Recomposição do Fundo de Despesas;
4. Recomposição do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida;
5. Remuneração dos CRI;
6. Valor Nominal Unitário Atualizado;
7. Amortização Extraordinária dos CRI, conforme aplicável; e
8. Liberação dos valores à Conta de Livre Movimentação, se aplicável.

10.10.1 Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, caso não sejam previamente pagas ou reembolsadas pela Devedora, obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas na Cláusula 10.10, alínea (i) acima.

10.10.2 Para fins de esclarecimento, na hipótese de **(i)** os Recursos dos Empreendimentos serem suficientes para pagamento da Remuneração e da Amortização Programada das Debêntures no respectivo mês de referência; e **(ii)** após o pagamento de que trata o item (i) acima, não ser verificado excesso de Recursos dos Empreendimentos, não será realizado Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Extraordinária Cash Sweep ou qualquer retenção de recursos pela Securitizadora.

10.10.3 Caso seja verificado qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá reter 100% (cem por cento) dos Recursos dos Empreendimentos na Conta Centralizadora e poderá utilizar tais recursos para fins de pagamento das Obrigações Garantidas.

FIANÇA

n/a

FUNDO DE DESPESA

15.6. Fundo de Despesas. Será constituído um fundo de despesas na Conta Centralizadora, para fins de pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, no valor mínimo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

15.6.1. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, o valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) na Conta Centralizadora para a constituição do Fundo de Despesas para o pagamento de despesas pela Emissora, no âmbito da Emissão.

15.6.1.1. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização, o Valor Inicial do Fundo de Despesas na Conta Centralizadora, para a constituição de fundo de despesas para o pagamento de despesas pela Emissora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, no âmbito da operação de securitização, conforme previsão constante na Escritura de Emissão.

15.6.1.2. Caso, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Emissora evidenciará tal fato à Devedora, mediante notificação, que deverá recompor o Fundo de Despesas, com recursos próprios a serem depositados na Conta Centralizadora, no montante necessário para o atingimento do Valor Inicial do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Emissora.

15.6.1.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do respectivo regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

15.6.1.4. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

FUNDO DE RESERVA

14.1 Fundo de Reserva - Pagamento da Dívida. Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituído Fundo de Reserva - Pagamento da Dívida na Conta Centralizadora, no montante inicial correspondente R\$ 3.384.873,58 (três milhões e trezentos e oitenta e quatro mil e oitocentos e setenta e três reais e cinquenta e oito centavos) (“Valor do Fundo de Reserva - Pagamento da Dívida”). O Fundo de Reserva - Pagamento da Dívida será constituído na primeira Data de Integralização, mediante retenção e desconto do Preço de Integralização pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

14.1.1. O Fundo de Reserva - Pagamento da Dívida será utilizado para sanar eventual inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, **(i)** eventual necessidade de recursos para pagamento das Debêntures; **(ii)** o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias, incluindo, sem limitação, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios razoáveis e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão das Garantias, conforme o caso; **(iii)** para fazer frente aos pagamentos das Despesas do Patrimônio Separado recorrentes e extraordinárias, desde que vencidas, não pagas e com valor superior ao comportado pelo respectivo Fundo de Despesas; e **(iv)** para fazer frente a despesas relacionadas à manutenção e gestão de imóveis eventualmente retomados, assim como à

eventual contratação de terceiros especializados para gestão e monitoramento dos ativos do CRI, sendo necessária consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para deliberar o valor a ser dispendido com tais despesas.

14.1.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva - Pagamento da Dívida - venham a ser utilizados, a Devedora deverá recompor o Fundo de Reserva - Pagamento da Dívida, com recursos próprios a serem depositados na Conta Centralizadora, no montante correspondente às 3 (três) próximas parcelas vincendas do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures acrescido da Remuneração, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Emissora.

FUNDO DE OBRAS

14.2 Fundo de Obras. Na primeira Data de Integralização, a Securitizadora reterá e descontará do Preço de Integralização na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, no valor de R\$ 20.077.726,39 (vinte milhões e setenta e sete mil e setecentos e vinte e seis reais e trinta e nove centavos), sendo R\$ 15.490.333,87 (quinze milhões e quatrocentos e noventa mil e trezentos e trinta e três reais e oitenta e sete centavos) para Uberaba - Damha III e R\$ 4.587.392,52 (quatro milhões e quinhentos e oitenta e sete mil e cinquenta e dois reais e cinquenta e dois centavos) para Feira de Santana - Village II.

14.2.1 O valor inicialmente previsto para a realização das obras necessárias para conclusão dos Imóveis Destinação é composto por custos relacionados aos projetos e obras ("Custos de Obras"). A parcela de Custos de Obras deverá ser comprovada pela Devedora por meio de apresentação de relatório de aprovação de orçamento inicial de obras ("Orçamento"), emitido pelo Medidor de Obras, que será responsável pela elaboração do Orçamento, pelo acompanhamento do cronograma físico-financeiro das obras a serem executadas ("Cronograma Físico-Financeiro") e pela medição do progresso das obras dos Imóveis Destinação, para fins de elaboração dos relatórios de obras ("Relatórios de Obras").

14.2.2 Os recursos do Fundo de Obras serão liberados pela Emissora conforme necessário para a evolução das obras dos Imóveis Destinação até a sua conclusão, conforme disposto na Escritura de Emissão, que se dará com a expedição pela respectiva municipalidade do "TVO", sem a necessidade de realização de assembleia geral de Titulares de CRI, conforme apurado com base nos Relatórios de Obras.

14.2.3 A Devedora deverá disponibilizar, previamente à integralização das Debêntures, o Cronograma Físico-Financeiro juntamente com o relatório de validação de Orçamento inicial, preparado pelo Medidor de Obras. Ainda, para fins de liberação dos recursos integrantes do Fundo de Obras, a Devedora deverá enviar ao Medidor de Obras e à Securitizadora relatórios mensais de custos das obras, nos prazos e de acordo com os termos e condições descritos nas Cláusulas abaixo.

14.2.4 Até a expedição do "TVO", a Securitizadora deverá, mensalmente, todo dia 20 (vinte), liberar à Emissora parcela de recursos depositados no Fundo de Obras necessária para arcar com os Custos de Obras para o mês imediatamente subsequente, conforme atestado pelo Medidor de Obras, por meio de transferência para a Conta de Livre Movimentação, mediante recebimento de solicitação de liberação da Emissora com 5 (cinco) dias de antecedência da data mencionada nesta Cláusula acima, acompanhada **(i)** de relatório mensal de contas a pagar, preparado pela Devedora ("Relatório de Contas a Pagar"); **(ii)** do Cronograma Físico-Financeiro atualizado pela Devedora; e **(iii)** de planilha individualizando os materiais, mão de obra, serviços ou demais itens e atividades de natureza imobiliária e respectivos custos a serem incorridos para andamento da obra e construção dos Imóveis Destinação no mês subsequente (sendo o inciso (ii) e (iii) acima referidos em conjunto como "Documentos das Obras"); estando a efetiva liberação dos recursos pela Securitizadora sujeita à aprovação por escrito do Relatório de Contas a Pagar disponibilizado nos termos desta Cláusula e relatório de contas, nos termos da Cláusula 14.1.1 acima pelo Medidor de Obras, que será validado pela Emissora, sem a necessidade de orientação prévia dos Titulares de CRI.

14.2.5 Concomitantemente à disponibilização do Relatório de Contas a Pagar de que trata a Cláusula 14.2.4

acima, a Devedora deverá, mensalmente, disponibilizar ao Medidor de Obras relatório de contas pagas comprovando os valores, despesas e custos incorridos no mês correspondente ao 2º (segundo) período anterior ao mês de referência do Relatório de Contas a Pagar ora disponibilizado. Para fins de esclarecimento, o relatório de contas pagas referente ao mês de maio deverá ser disponibilizado na mesma data do Relatório de Contas a Pagar a pagar referente ao mês de julho. O relatório de contas pagas deverá ser acompanhado de todos os comprovantes de pagamento, recibos de quitação ou outros documentos disponíveis que comprovem o efetivo dispêndio dos recursos e estará sujeito à aprovação por escrito pelo Medidor de Obras e pela Emissora, sem a necessidade de orientação prévia dos Titulares de CRI, nos mesmos prazos indicados na Cláusula 14.2.4 acima.

14.2.6 Caso alguma das informações ou documentos necessários não sejam enviadas pela Devedora ou alguma das aprovações, seja pelo Medidor de Obras, seja pela Emissora, não sejam concedidas, referente as etapas descritas nas Cláusulas 14.2.5 e 14.2.6, o fluxograma de desembolsos será interrompido até que haja comum acordo entre as Partes dos valores a serem desembolsados/pagos.

14.2.7 Caso os recursos integrantes do Fundo de Obras venham a ser insuficientes para conclusão dos Imóveis Destinação, por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando em razão do aumento do custo de material e/ou custo de mão de obra necessários na forma do Cronograma-Físico-Financeiro, a Devedora estará obrigada a arcar, com recursos próprios, os valores adicionais necessários para a conclusão dos Imóveis Destinação, na forma do Cronograma Físico-Financeiro.

14.2.8 Após a conclusão dos Imóveis Destinação, conforme atestada pelo Medidor de Obras, eventual montante remanescente dos recursos será mantido na Conta Centralizadora e utilizado para pagamento das Despesas.

14.3 Os recursos dos Fundos de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

14.4 Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos nos Fundos de Reserva, a Emissora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Favor observar o Anexo VIII do Termo de Securitização

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DocuSign Envelope ID: E3AAF9FB-F9F7-4B98-992A-8FFA92ACB4E4

São Paulo, 24 de abril de 2023.

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05425-020

DECLARAÇÃO

TRUE SECURITIZADORA S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora"), vem por meio desta declaração atestar, em referência ao exercício do ano de 2022, que: **(a)** cumpriu com todas as suas obrigações conforme estabelecidas nos instrumentos legais das suas emissões abaixo relacionadas, perante os titulares dos CRI/CR e o Agente Fiduciário, inclusive, mas não se limitando ao cumprimento da destinação dos recursos e da suficiência e exequibilidade das garantias prestadas; **(b)** permanecem válidas todas as disposições contidas nos instrumentos legais das referidas emissões; **(c)** não ocorreram eventos que ensejem vencimento antecipado das referidas emissões; e **(d)** não houve prática de atos em desacordo com seu estatuto social.

ATIVO	EMIÇÃO
CRI	383ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
CRI	463ª E 464ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO
CRI	1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 24ª EMISSÃO
CR	1ª E 2ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO

Atenciosamente,

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign by
Fabiana Ferreira dos Santos
NOME: FABIANA FERREIRA DOS SANTOS
CPF: 338.090.628-21
NOME: FABIANA FERREIRA DOS SANTOS
CPF: 338.090.628-21
NOME: FABIANA FERREIRA DOS SANTOS
CPF: 338.090.628-21
NOME: FABIANA FERREIRA DOS SANTOS
CPF: 338.090.628-21

Nome: Fabiana Ferreira Santos

CPF: 338.090.628-21

Cargo: Procuradora

DocuSign by
Rodrigo Vinicius dos Santos
NOME: RODRIGO VINICIUS DOS SANTOS
CPF: 320.119.888-96
NOME: RODRIGO VINICIUS DOS SANTOS
CPF: 320.119.888-96
NOME: RODRIGO VINICIUS DOS SANTOS
CPF: 320.119.888-96
NOME: RODRIGO VINICIUS DOS SANTOS
CPF: 320.119.888-96

Nome: Rodrigo Vinicius dos Santos

CPF: 320.119.888-96

Cargo: Diretor

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2022.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
22/07/2021	22/07/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 7,51087480	
22/07/2021	22/07/2021	Juros		Liquidado	R\$ 5,23867329	
22/07/2021	22/07/2021	Amortização Variável	1,6667	Liquidado	R\$ 16,77380413	
23/08/2021	23/08/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,65602045	
23/08/2021	23/08/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 2,89200559	
23/08/2021	23/08/2021	Amortização Variável	1,6949	Liquidado	R\$ 16,73423488	
22/09/2021	22/09/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 17,13528485	
22/09/2021	22/09/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,28599672	
22/09/2021	22/09/2021	Amortização Variável	1,7241	Liquidado	R\$ 16,84432145	
22/10/2021	22/10/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,12015625	
22/10/2021	22/10/2021	Amortização Variável	1,7544	Liquidado	R\$ 16,68814435	
22/10/2021	22/10/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 8,95580708	
22/11/2021	22/11/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 10,51555021	
22/11/2021	22/11/2021	Juros		Liquidado	R\$ 5,44883687	
22/11/2021	22/11/2021	Amortização Variável	1,7857	Liquidado	R\$ 16,71966906	
22/12/2021	22/12/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 13,27139769	
22/12/2021	22/12/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,20507189	
22/12/2021	22/12/2021	Amortização Variável	1,8182	Liquidado	R\$ 16,73538101	
24/01/2022	24/01/2022	Juros		Liquidado	R\$ 6,33622835	
24/01/2022	24/01/2022	Amortização Variável	1,8519	Liquidado	R\$ 16,64653783	
24/01/2022	24/01/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 8,26605835	
22/02/2022	22/02/2022	Juros		Liquidado	R\$ 5,66424168	
22/02/2022	22/02/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 4,12093958	
22/02/2022	22/02/2022	Amortização Variável	1,8868	Liquidado	R\$ 16,61057099	
22/03/2022	22/03/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 2,98206553	
22/03/2022	22/03/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,76414903	
22/03/2022	22/03/2022	Amortização Variável	1,9231	Liquidado	R\$ 16,62072745	
22/04/2022	22/04/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 26,98175514	
22/04/2022	22/04/2022	Juros		Liquidado	R\$ 5,48949053	
22/04/2022	22/04/2022	Amortização Variável	1,9608	Liquidado	R\$ 16,72947288	
23/05/2022	23/05/2022	Juros		Liquidado	R\$ 5,29262745	
23/05/2022	23/05/2022	Amortização Variável	2	Liquidado	R\$ 16,45198253	
22/06/2022	22/06/2022	Juros		Liquidado	R\$ 5,24175565	
22/06/2022	22/06/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 18,94465796	
22/06/2022	22/06/2022	Amortização Variável	2,0408	Liquidado	R\$ 16,62624349	
22/07/2022	22/07/2022	Juros		Liquidado	R\$ 5,27709016	
22/07/2022	22/07/2022	Amortização Variável	2,0833	Liquidado	R\$ 16,30772809	
22/07/2022	22/07/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 3,04388984	
22/08/2022	22/08/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,94485628	
22/08/2022	22/08/2022	Amortização Variável	2,1277	Liquidado	R\$ 16,35238055	
22/09/2022	22/09/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 5,47750104	
22/09/2022	22/09/2022	Juros		Liquidado	R\$ 5,03639688	
22/09/2022	22/09/2022	Amortização Variável	2,1739	Liquidado	R\$ 16,24077098	
24/10/2022	24/10/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,65019978	
24/10/2022	24/10/2022	Amortização Variável	2,2222	Liquidado	R\$ 16,06096638	
22/11/2022	22/11/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,10064315	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
22/11/2022	22/11/2022	Amortização Variável	2,2727	Liquidado	R\$ 16,01435540	
22/12/2022	22/12/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,66972453	
22/12/2022	22/12/2022	Amortização Variável	2,3256	Liquidado	R\$ 16,10917927	
23/01/2023	23/01/2023	Juros		Liquidado	R\$ 4,57982421	
23/01/2023	23/01/2023	Amortização Variável	2,381	Liquidado	R\$ 16,17541148	
22/02/2023	22/02/2023	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 1,89297771	
22/02/2023	22/02/2023	Juros		Liquidado	R\$ 4,57957103	
22/02/2023	22/02/2023	Amortização Variável	2,439	Liquidado	R\$ 16,27519765	
22/03/2023	22/03/2023	Juros		Liquidado	R\$ 4,47849291	
22/03/2023	22/03/2023	Amortização Variável	2,5	Liquidado	R\$ 16,31404183	
24/04/2023	24/04/2023	Juros		Liquidado	R\$ 4,62416117	
24/04/2023	24/04/2023	Amortização Variável	2,5641	Liquidado	R\$ 16,45106186	
22/05/2023	22/05/2023	Juros		Agendado	-	
22/05/2023	22/05/2023	Amortização Variável	2,6316	Agendado	-	
22/06/2023	22/06/2023	Juros		Agendado	-	
22/06/2023	22/06/2023	Amortização Variável	2,7027	Agendado	-	
24/07/2023	24/07/2023	Juros		Agendado	-	
24/07/2023	24/07/2023	Amortização Variável	2,7778	Agendado	-	
22/08/2023	22/08/2023	Juros		Agendado	-	
22/08/2023	22/08/2023	Amortização Variável	2,8571	Agendado	-	
22/09/2023	22/09/2023	Juros		Agendado	-	
22/09/2023	22/09/2023	Amortização Variável	2,9412	Agendado	-	
23/10/2023	23/10/2023	Juros		Agendado	-	
23/10/2023	23/10/2023	Amortização Variável	3,0303	Agendado	-	
22/11/2023	22/11/2023	Juros		Agendado	-	
22/11/2023	22/11/2023	Amortização Variável	3,125	Agendado	-	
22/12/2023	22/12/2023	Juros		Agendado	-	
22/12/2023	22/12/2023	Amortização Variável	3,2258	Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Juros		Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Amortização Variável	3,3333	Agendado	-	
22/02/2024	22/02/2024	Juros		Agendado	-	
22/02/2024	22/02/2024	Amortização Variável	3,4483	Agendado	-	
22/03/2024	22/03/2024	Juros		Agendado	-	
22/03/2024	22/03/2024	Amortização Variável	3,5714	Agendado	-	
22/04/2024	22/04/2024	Juros		Agendado	-	
22/04/2024	22/04/2024	Amortização Variável	3,7037	Agendado	-	
22/05/2024	22/05/2024	Juros		Agendado	-	
22/05/2024	22/05/2024	Amortização Variável	3,8462	Agendado	-	
24/06/2024	24/06/2024	Juros		Agendado	-	
24/06/2024	24/06/2024	Amortização Variável	4	Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Juros		Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Amortização Variável	4,1667	Agendado	-	
22/08/2024	22/08/2024	Juros		Agendado	-	
22/08/2024	22/08/2024	Amortização Variável	4,3478	Agendado	-	
23/09/2024	23/09/2024	Juros		Agendado	-	
23/09/2024	23/09/2024	Amortização Variável	4,5455	Agendado	-	
22/10/2024	22/10/2024	Juros		Agendado	-	
22/10/2024	22/10/2024	Amortização Variável	4,7619	Agendado	-	
22/11/2024	22/11/2024	Juros		Agendado	-	
22/11/2024	22/11/2024	Amortização Variável	5	Agendado	-	
23/12/2024	23/12/2024	Juros		Agendado	-	
23/12/2024	23/12/2024	Amortização Variável	5,2632	Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
22/01/2025	22/01/2025	Juros		Agendado	-	
22/01/2025	22/01/2025	Amortização Variável	5,5556	Agendado	-	
24/02/2025	24/02/2025	Juros		Agendado	-	
24/02/2025	24/02/2025	Amortização Variável	5,8824	Agendado	-	
24/03/2025	24/03/2025	Juros		Agendado	-	
24/03/2025	24/03/2025	Amortização Variável	6,25	Agendado	-	
22/04/2025	22/04/2025	Juros		Agendado	-	
22/04/2025	22/04/2025	Amortização Variável	6,6667	Agendado	-	
22/05/2025	22/05/2025	Juros		Agendado	-	
22/05/2025	22/05/2025	Amortização Variável	7,1429	Agendado	-	
23/06/2025	23/06/2025	Juros		Agendado	-	
23/06/2025	23/06/2025	Amortização Variável	7,6923	Agendado	-	
22/07/2025	22/07/2025	Juros		Agendado	-	
22/07/2025	22/07/2025	Amortização Variável	8,3333	Agendado	-	
22/08/2025	22/08/2025	Juros		Agendado	-	
22/08/2025	22/08/2025	Amortização Variável	9,0909	Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Juros		Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Amortização Variável	10	Agendado	-	
22/10/2025	22/10/2025	Juros		Agendado	-	
22/10/2025	22/10/2025	Amortização Variável	11,1111	Agendado	-	
24/11/2025	24/11/2025	Juros		Agendado	-	
24/11/2025	24/11/2025	Amortização Variável	12,5	Agendado	-	
22/12/2025	22/12/2025	Juros		Agendado	-	
22/12/2025	22/12/2025	Amortização Variável	14,2857	Agendado	-	
22/01/2026	22/01/2026	Juros		Agendado	-	
22/01/2026	22/01/2026	Amortização Variável	16,6667	Agendado	-	
23/02/2026	23/02/2026	Juros		Agendado	-	
23/02/2026	23/02/2026	Amortização Variável	20	Agendado	-	
23/03/2026	23/03/2026	Juros		Agendado	-	
23/03/2026	23/03/2026	Amortização Variável	25	Agendado	-	
22/04/2026	22/04/2026	Juros		Agendado	-	
22/04/2026	22/04/2026	Amortização Variável	33,3333	Agendado	-	
22/05/2026	22/05/2026	Juros		Agendado	-	
22/05/2026	22/05/2026	Amortização Variável	50	Agendado	-	
22/06/2026	22/06/2026	Juros		Agendado	-	
22/06/2026	22/06/2026	Amortização Variável	100	Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

AGT - 02 - 27/04/2022 | [Visualizar](#)

ADITAMENTOS

ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL EM GARANTIA COM CONDICAO RESOLUTIVA E OUTRAS AVENCAS - 1º ADITAMENTO Realizado em 17/04/2023

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
--------------	--------	--------	------	------------

Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	17/04/2023	Visualizar
-----------------------	-----------	-----------	------------	----------------------------

ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENCAS - ARACAJU - 1º ADITAMENTO Realizado em 17/04/2023

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	17/04/2023	Visualizar

ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENCAS - ASSIS I - 1º ADITAMENTO Realizado em 17/04/2023

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	17/04/2023	Visualizar

ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENCAS - FEIRA DE SANTANA I - 1º ADITAMENTO Realizado em 18/04/2023

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	18/04/2023	Visualizar

ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENCAS - PARAHYBA I - 1º ADITAMENTO Realizado em 18/04/2023

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	18/04/2023	Visualizar

ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENCAS - SANTA MONICA - 1º ADITAMENTO Realizado em 18/04/2023

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	18/04/2023	Visualizar

ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENCAS - SAO JOSE II - 1º ADITAMENTO Realizado em 18/04/2023

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	18/04/2023	Visualizar

ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENCAS - SPES SP - 1º ADITAMENTO Realizado em 18/04/2023

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	18/04/2023	Visualizar

CESSAO FIDUCIARIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENCAS - 1º ADITAMENTO Realizado em 18/04/2023

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	18/04/2023	Visualizar

ESCRITURA DE EMISSAO DE DEBENTURES - 1º ADITAMENTO Realizado em 01/10/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Junta Comercial	SAO PAULO	-	01/10/2021	Visualizar
RTD	MATO GROSSO DO SUL	CAMPO GRANDE	14/10/2021	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	14/10/2021	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO		25/08/2021	Visualizar

ESCRITURA DE EMISSAO DE DEBENTURES - 2º ADITAMENTO Realizado em 18/04/2023

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	18/04/2023	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 18/04/2023

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	18/04/2023	Visualizar

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 de PU da 383ª Série

Baixar
[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 11/03/2022 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 26/08/2022 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 30/09/2022 | [Visualizar](#)
AGOE Realizada em 29/04/2022 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 16/09/2022 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 13/10/2022 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 22/12/2022 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 29/12/2022 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2022.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

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

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A. - CONTROLADORA		
Balanco Patrimonial		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-22	12-31-21
Ativo Circulante	12,664	4,545
Ativo Não Circulante	2,761	811
Ativo Realizável A Longo Prazo	0	0
Passivo Circulante	6,888	2,071
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Passivo Não Circulante	698	187
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Patrimônio Líquido	7,839	3,098
<hr/>		
Demonstração do Resultado do Exercício		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-22	12-31-21
Receita de Vendas Líquida	18,105	14,304
Lucro Bruto	15,495	12,714
Lucro antes dos Resultado Financeiro (Operacional)	4,280	5,157
Lucro antes dos Impostos	14,854	7,974
Lucro/prejuízo Do Exercício	9,910	5,334
<hr/>		
Análise		
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	12-31-22	12-31-21
Liquidez Geral	1.67	2.01
Liquidez Corrente	1.84	2.19
Endividamento Total (Part. Cap. Terceiros)	0.97	0.73
Endividamento Oneroso	0.00	0.00
Margem Bruta	0.86	0.89
Margem Operacional	0.24	0.36
Margem Líquida	0.55	0.37
Retorno Sobre o PL (ROE)	-478.51%	-238.55%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos

Administradores e Acionistas 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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

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 2022, o desempenho de suas operações, e seus fluxos de caixa, para o exercício findo naquela 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 estão descritas na seção: “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, conforme 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 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. Esses 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 esses assuntos.



Receitas de prestações de serviços - Conforme nota explicativa nº 19 às demonstrações contábeis.	
Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
A receita da Companhia decorre da administração dos patrimônios separados, "Fees" de estruturação das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA's). Nesse contexto, esse tema foi considerado como o principal assunto de auditoria, dado complexidade da estrutura das operações e validação dos documentos.	Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil das receitas; (ii) análise dos documentos fiscais de prestação de serviços, por amostragem; (iii) verificação da entrada dos recursos em conta corrente da Companhia, por amostragem; (iv) revisão analítica da receita, visando identificar oscilações ou variações fora das operações com emissões da Companhia, que pudessem resultar em receitas não reconhecidas ou reconhecidas por valores incorretos ou fora de sua competência; (v) avaliação da adequação das divulgações efetuadas pela Companhia relacionadas a este assunto. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que os valores registrados são adequados, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos



Demonstrações do valor adicionado (DVA)

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, 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 essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 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 nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto



Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório dos auditores



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 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 esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da Governança pelas demonstrações contábeis



A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como 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 da 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.

Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis



Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 obtemos 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.
- Obtemos 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

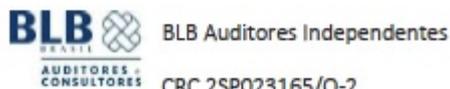
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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.

Ribeirão Preto SP, 17 de março de 2023.



Rodrigo Garcia Giroldo

CRC 1SP222658/O-9

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) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório e que inexistem situações de conflito de interesses que impeçam a continuidade do exercício da função; (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 (v) 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:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRUE SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 100.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	60.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	11/11/2022
Data de vencimento:	30/11/2027
Taxa de Juros:	DI+ 2,69% a.a.
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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRUE SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 100.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	40.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	11/11/2022
Data de vencimento:	30/11/2032

Taxa de Juros:	%DI 2,69% a.a.
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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRUE SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	463
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 48.820.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	24.410
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Participações Societárias,Fiança
Data de emissão:	14/09/2021
Data de vencimento:	25/09/2034
Taxa de Juros:	IPCA + 8,5% até a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo e 7,9% após a Conclusão
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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRUE SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	464
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 48.820.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	24.410
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Participações Societárias,Fiança
Data de emissão:	14/09/2021
Data de vencimento:	25/09/2034
Taxa de Juros:	IPCA + 8,5% até a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo e 7,9% após a Conclusão

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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRUE SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	24
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 385.691.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	88.612
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/08/2022
Data de vencimento:	16/11/2029
Taxa de Juros:	DI+ 1,375% a.a.
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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRUE SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	24
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 385.691.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	142.965
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/08/2022
Data de vencimento:	16/11/2029
Taxa de Juros:	IPCA + 7,1439% a.a.

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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRUE SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	24
Número da série:	3
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 385.691.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	115.788
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/08/2022
Data de vencimento:	17/03/2031
Taxa de Juros:	IPCA + 7,8049% a.a.
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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRUE SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	24
Número da série:	4
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 385.691.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	38.596
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/08/2022
Data de vencimento:	15/12/2031
Taxa de Juros:	IPCA + 8,15% a.a.

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.
Nota:	

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 2023

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