

TRUE

SECURITIZADORA

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 Cadência 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. Em atendimento à instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a empresa BLB Auditores Independentes foi contratada para auditar as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2021 e revisões das informações trimestrais da True Secu-

TRUE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 12.130.744/0001-00 - Companhia Aberta

Relatório da Administração

ritizadora S.A. e não prestou outros serviços que não o de auditoria externa. As demonstrações de cada patrimônio separado da Companhia são apresentadas de forma individualizadas, auditadas e entregues à CVM. **Comentário do Desempenho:** Apesar dos efeitos da pandemia e da instabilidade econômica ocorrida durante o exercício de 2021, a Companhia concluiu o exercício com lucro líquido de R\$ 5.334 mil. A Companhia realizou oferta e nove novas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários no montante de R\$ 8.699.991 mil e emitiu uma nova série de

ritizadora S.A. e não prestou outros serviços que não o de auditoria externa. As demonstrações de cada patrimônio separado da Companhia são apresentadas de forma individualizadas, auditadas e entregues à CVM. **Comentário do Desempenho:** Apesar dos efeitos da pandemia e da instabilidade econômica ocorrida durante o exercício de 2021, a Companhia concluiu o exercício com lucro líquido de R\$ 5.334 mil. A Companhia realizou oferta e nove novas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários no montante de R\$ 8.699.991 mil e emitiu uma nova série de

Certificado de Recebível do Agronegócio no montante de R\$ 480.000 mil. Apresentamos para apreciação de V.Sas, as informações financeiras desta Companhia, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 com os dados comparativos de exercício social anterior. Ficamos à disposição dos senhores acionistas para quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.

São Paulo, 18 de março de 2022

A Administração

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais - R\$)			
ATIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.977	2.171
Contas a receber	5	191	161
Tributos a recuperar	6	1.874	473
Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	7	429	96
Outros ativos	4	37	-
Despesa antecipada	70	-	-
Total do ativo circulante		4.545	2.938
Ativo não circulante			
Direitos de uso sobre imóvel locado	8	381	170
Imobilizado	9	425	464
Intangível	10	5	9
Total do ativo não circulante		811	643
Total do ativo		5.356	3.581

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais - R\$)					
	Nota	Reservas de lucros		Lucros/prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
		Capital social	Legal		
Saldos em 31 de dezembro de 2019		400	80	1.860	2.340
Resultado do exercício		-	-	-	-
Dividendos distribuídos	17.3	-	-	(1.860)	(1.860)
Transferência para reserva de lucros à disposição da Assembleia Geral	17.3	-	-	1.078	(1.078)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		400	80	1.078	1.558
Resultado do exercício		-	-	5.334	5.334
Dividendos distribuídos	17.3	-	-	(2.716)	(3.794)
Transferência para reserva de lucros à disposição da Assembleia Geral		-	-	2.618	(2.618)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		400	80	2.618	3.098

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (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 acionistas são a True One Participações S.A. e Cadência 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) **1.1. Coronavírus (Covid-19) – contexto geral:** Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 03/2020, considerando o estágio atual do Covid-19, a Companhia informa que, até o presente momento não houve quaisquer impactos nas demonstrações contábeis. **2. Bases de preparação das demonstrações contábeis:** **2.1. Declaração de conformidade:** As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM. A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão. As demonstrações contábeis foram aprovadas pela diretoria e sua emissão foi autorizada em 18 de março de 2022. **2.2. Bases de apresentação:** **2.2.1. Bases de mensuração:** As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. A Companhia elabora suas demonstrações contábeis, exceto as informações de fluxo de caixa, utilizando a contabilização pelo regime de competência. **2.2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação:** A moeda funcional é o Real. As demonstrações contábeis são apresentadas em milhares de reais. Todas as demonstrações contábeis apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma. **2.2.3. Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação das demonstrações contábeis está de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, que requerem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações contábeis, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas. **3. Principais práticas contábeis:** **3.1. Moeda estrangeira:** No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações em moeda estrangeira. **3.2. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações contábeis e não superando o valor de mercado. **3.3. Arrendamentos:** No início de um contrato, a Companhia avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, a Companhia utiliza a definição de arrendamento no CPC 06 (R2). A Companhia apresenta ativos de direito de uso na rubrica “Direitos de uso sobre imóvel locado” e passivos de arrendamento na rubrica “Obrigações do contrato de locação” no balanço patrimonial. **3.4. Imobilização:** Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição que inclui gastos diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (“impairment”) acumuladas. A depreciação é calculada sobre o valor depreciable, que é o custo de um ativo deduzido do valor residual. A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que este método é o que mais de perto reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados a cada encerramento de exercício e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis. A Administração avalia a cada encerramento de exercício social se há indicação de que um ativo pode ser não recuperável, ou seja, quando o seu valor contábil excede o seu valor recuperável, e se aplicável o valor contábil do ativo é reduzido ao seu valor recuperável e as despesas de depreciação futuras são ajustadas proporcionalmente ao valor contábil revisado e a nova vida útil remanescente. **3.5. Intangível:** Os ativos intangíveis são reconhecidos inicialmente pelo seu custo de aquisição e são subsequentemente mensurados ao custo menos a eventual amortização acumulada e a perda acumulada. O valor amortizável do ativo com vida útil definida deve ser apropriado de forma sistemática ao longo da sua vida útil estimada. A amortização deve ser iniciada a partir do momento em que o ativo estiver disponível para uso, ou seja, quando se encontrar no local e nas condições necessárias para que este possa funcionar como pretende a Companhia. Os ativos intangíveis com

vida útil definida são amortizados ao longo dessa vida útil. A Administração apurou que o ativo intangível não está registrado por montante superior ao valor provável de recuperação, fato pelo qual não houve necessidade de efetuar ajustes. **3.6. Outros ativos e passivos:** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. **3.7. Provisões, ativos e passivos contingentes:** A Administração, ao elaborar suas demonstrações contábeis, efetua a distinção entre: (i) Provisões que podem ser definidas como saldos credores que cobrem obrigações presentes legais ou presumidas na data do balanço patrimonial, decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a entidade cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos; (ii) Passivos contingentes são possíveis obrigações que se originam de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Companhia. Incluem as obrigações presentes da entidade, caso não seja provável que uma saída de recursos que incorporem benefícios econômicos será necessária para a sua liquidação; (iii) Ativos contingentes são ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle da Companhia. Não são reconhecidos no balanço patrimonial e nem na demonstração do resultado, mas são divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja praticamente certo que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos. As demonstrações contábeis da Companhia incluem todas as provisões substanciais em relação às quais se considere, ou seja, que apresente a possibilidade de que a obrigação tenha de ser liquidada, ou seja, que apresente perda provável. De acordo com as normas contábeis, passivos contingentes, ou seja, que apresentem perda possível não devem ser reconhecidos nas demonstrações contábeis, mas divulgadas em notas explicativas. **3.8. Reconhecimento de receitas:** A receita da Companhia é composta pelas *fees* de emissão, distribuição, coordenador líder, desajustes e recebimentos dos patrimônio separado das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. **3.9. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos:** A provisão para imposto de renda e contribuição social é contabilizada pelo regime de lucro real e foi constituída à alíquota de 15% para o imposto de renda, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. **3.10. Lucro por ação:** O lucro por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro de exercício atribuído aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício. Não existe diferença entre o lucro por ação básico e o diluído. **3.11. Demonstração do valor adicionado (DVA):** Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira para companhias abertas. A demonstração do valor adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e segundo as disposições contidas no CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. **3.12. Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC):** As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método indireto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). **3.13. Novas normas, alterações e interpretações: Novos procedimentos contábeis adotados:** Foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e IASB a revisão das normas descritas abaixo. Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2021, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia: (i) Reforma da taxa de juros referências (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7); (ii) Alterações às referências à estrutura conceitual básica (novas normas); (iii) Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações ao IFRS 16). As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Companhia, e não houve impactos em suas demonstrações contábeis quanto a sua aplicação. Novas normas, alterações e interpretações a normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas); (iv) Referências à Estrutura Conceitual; (v) Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16); (vi) Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37); (vii) Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41); (viii) Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1). **4. Caixa e equivalentes de caixa:** Nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2021 e nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2020, o caixa e equivalentes de caixa, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa, podem ser conciliado com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

	31/12/2021	31/12/2020
Bancos	175	215
CDB (a)	1.802	1.956
Total	1.977	2.171

(a) As aplicações financeiras referem-se a operações de renda fixa, pós-fixadas, indexadas a uma média de 98% dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), em operações chamadas Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) no qual o banco vende títulos de sua emissão e se compromete a

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais - R\$)			
	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Receitas líquidas			
Custo dos serviços prestados	18	12.454	16.914
Outras Receitas	19	(256)	(4.545)
Lucro bruto		12.198	12.369
Despesas (despesas) operacionais			
Despesas administrativas	20	(7.400)	(6.710)
Despesas de comercialização	20	(53)	(78)
Despesas tributárias	20	(104)	(23)
Outras receitas	20	3.268	2.075
Total (despesas) receitas operacionais		(4.289)	(4.736)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		7.909	7.633
Resultado financeiro	21	65	73
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		7.974	7.706
Imposto de renda e contribuição social-corrente	22	(2.640)	(2.550)
Resultado do período		5.334	5.156
Quantidade de ações	23	400.000	400.000
Resultado básico por ação - R\$		13,34	12,89

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações do Resultado Abrangente para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais - R\$)			
	31/12/2021	31/12/2020	
Lucro líquido do período	5.334	5.156	
Outros resultados abrangentes	-	-	
Resultado abrangente do período	5.334	5.156	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações do Resultado Abrangente para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais - R\$)			
	31/12/2021	31/12/2020	
Lucro líquido do período	5.334	5.156	
Outros resultados abrangentes	-	-	
Resultado abrangente do período	5.334	5.156	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações do Resultado Abrangente para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais - R\$)			
	31/12/2021	31/12/2020	
Lucro líquido do período	5.334	5.156	
Outros resultados abrangentes	-	-	
Resultado abrangente do período	5.334	5.156	

dar liquidez diária, a qualquer momento, fazendo com que o seu valor contábil seja equivalente ao de mercado. **5. Contas a receber:** Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de contas a receber é R\$ 191 (R\$ 161 em 31 de dezembro de 2020) e refere-se a prestações de serviços de gestão e de estruturação. Não há provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa constituída face à ausência de histórico de perdas de faturas emitidas relativas a esses tipos de serviços.

6. Tributos a recuperar

	31/12/2021	31/12/2020
Impostos retidos em prestações de serviços	35	34
Antecipações e pagamentos de imposto de renda e de contribuição social do próprio exercício	1.377	328
Saldo credor de impostos recolhidos em exercícios anteriores	462	111
Total	1.874	473

Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias

	31/12/2021	31/12/2020
Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	429	96
Total	429	96

Despesas reembolsáveis referem-se a valores pagos com caixa próprio relacionado com as operações de Certificado de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio que serão reembolsados pelos patrimônios separados ou partes envolvidas nas emissões, tais como clientes, devedores e investidores. **8. Direitos de uso sobre imóvel locado:** Em cumprimento ao CPC-06 (R2), a Companhia registrou o direito de uso de imóvel, com base no contrato de locação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 30 de novembro de 2023. A metodologia para o registro do valor justo do referido direito levou em consideração a taxa média de mercado para a remuneração de locação para imóveis similares, e aplicou sobre o fluxo de caixa previsto para pagamento das parcelas de locação. Partindo do valor justo, passou a registrar a referida taxa calculada sobre o valor justo inicial como juros contabilizados como despesa financeira, e a diferença como amortização dos aluguéis. Em face da adoção do referido normativo, não houve impacto relevante sobre a demonstração de resultados da Companhia. A movimentação do direito de uso sobre imóvel locado para as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2021 é como segue:

Descrição	31/12/2020		31/12/2021	
	Adições	Amortização	Adições	Amortização
Direitos de uso sobre imóvel locado	170	396	(185)	381
Total	170	396	(185)	381

9. Imobilizado

Descrição	31/12/2021		31/12/2020	
	depreciação	imobilizado líquido	depreciação	imobilizado líquido
Equipamentos de informática	20%	174	132	
Instalações e benfeitorias	25%	179	248	
Móveis e utensílios	10%	72	84	
Total		425	464	

10. Intangível

Descrição	31/12/2021		31/12/2020	
	% - Taxa de amortização	Intangível líquido	Intangível Líquido	
Sistemas para processamento de dados	20%	5	9	
Total		5	9	

A movimentação do intangível para as informações contábeis de 31 de dezembro de 2021 é como segue:

Descrição	31/12/2020		31/12/2021	
	Adições	Amortização	Adições	Amortização
Sistemas para processamento de dados	9	-	(4)	5
Total	9	-	(4)	5

11. Obrigações sociais e trabalhistas

	31/12/2021	31/12/2020
Prêmio	400	370
Provisão de férias	262	233
INSS e FGTS	115	83
Outros (*)	52	33
Total	829	719

(*) A rubrica outros é composta pelo saldo a pagar de imposto de renda incidente sobre os salários.

12. Obrigações fiscais

	31/12/2021	31/12/2020
Impostos e contribuições sobre o lucro	417	380
Impostos e contribuições a recolher	137	390
Total	554	770

13. Contas a pagar de operações fiduciárias

	31/12/2021	31/12/2020
Contas a pagar de operações fiduciárias	385	328
Total	385	328

São obrigações a pagar relacionadas com as operações fiduciárias dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio emitidas pela Companhia.

14. Obrigações do contrato de locação

Descrição	31/12/2020		31/12/2021	
	Adição	Juros mentos	Adição	Juros mentos
Obrigações do contrato de locação	170	396	23	(208)
Total	170	396	23	(208)

Passivo circulante

||
||
||