

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**  
**307ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários**

**1ª Série**

**Relatório Anual do Agente Fiduciário**  
**Exercício de 2025**

Data Base 31/12/2025

**PARTICIPANTES**

<b>EMISSORA</b>	TRUE SECURITIZADORA S.A.
<b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
<b>COORDENADOR(ES)</b>	Banco Itaú BBA S.A.
<b>ESCRITURADOR</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.
<b>LIQUIDANTE</b>	Opea Sociedade de Crédito Direto S.A.

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>DATA DE EMISSÃO</b>	20/12/2024
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	16/12/2030
<b>VOLUME TOTAL DO CRI NA DATA DE EMISSÃO</b>	R\$35.000.000,00
<b>QUANTIDADE DE CRI's</b>	35.000
<b>NÚMERO DE SÉRIES</b>	1
<b>PUBLICAÇÃO</b>	Todos os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI deverão ser disponibilizados por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.truesecurtiizadora.com.br">www.truesecurtiizadora.com.br</a> ).

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:**

Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, (i) os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão foram destinados para o pagamento do preço de aquisição dos créditos lastro pela Securitizadora; (ii) os recursos decorrentes dos créditos lastro serão destinados pela Devedora na forma prevista nos documentos da oferta até a data de vencimento da emissão, entretanto, até o fechamento do presente relatório, não acusamos o recebimento dos comprovantes de destinação conforme descrito no presente relatório.

**CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)**

**Série Única**

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	24I2429067
<b>CÓDIGO DO ISIN</b>	Não há
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	20/12/2024
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	16/12/2030
<b>VOLUME NA DATA DE EMISSÃO</b>	R\$35.000.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO</b>	R\$1.000,00
<b>PREÇO UNITÁRIO NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO ANO</b>	R\$1.007,32

<b>QUANTIDADE DE CRI's</b>	35.000
<b>REGISTRO CVM</b>	Registro com base na Resolução 160/2022
<b>NEGOCIAÇÃO</b>	CETIP
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL</b>	Não há
<b>REMUNERAÇÃO ATUAL</b>	100% do CDI + 3% a.a. na base 252 no período de 26/12/2024 até 15/10/2030.
<b>PAGAMENTO DE JUROS ATUAL</b>	A remuneração será paga mensalmente, sendo certo de que o primeiro pagamento será realizado no dia 18/11/2024 e o último na Data de Vencimento.
<b>PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL</b>	O Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, será amortizado mensalmente, sendo certo de que a primeira amortização será realizada no dia 16/11/2026 e a última na Data de Vencimento.
<b>RATING</b>	Não há.

**PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI(S) EM 2025 (EM VALORES UNITÁRIOS)**

Série Única		
DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
15/01/2025	0,00	7,47
17/02/2025	0,00	13,57
17/03/2025	0,00	11,00
15/04/2025	0,00	13,37
15/05/2025	0,00	12,32
16/06/2025	0,00	14,62
15/07/2025	0,00	13,41
15/08/2025	0,00	15,49
15/09/2025	0,00	14,14
15/10/2025	0,00	14,69
17/11/2025	0,00	15,36
15/12/2025	0,00	12,67

**POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2025**

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
Única	35.000	35.000	0	0	0	0

**GARANTIAS**

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária sobre (i) 5 (cinco) Unidades escolhidas a exclusivo critério da Idea 30, caso nenhuma ou apenas 1 (uma) das Unidades tenha sido objeto da Venda Unidades; ou (ii) a totalidade das Unidades que não tenham sido objeto da Venda Unidades, caso 2 (duas) ou mais Unidades tenha(m) sido objeto da Venda Unidades, por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças (Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: 100.000 (cem mil) quotas da Idea 30, que representam a totalidade das quotas que compõe o capital social da Idea 30 detidas pelas Alienantes.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim (R\$ 35.256.060,56 em 31/12/2025)

Consoante informações prestadas pela Securitizadora no informe mensal do CRI, datado de dezembro de 2025 e disponibilizado no site <https://fnet.bmfbovespa.com.br/>.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Aval	Sim	Sim	Não aplicável

Garantia pessoal e sua constituição independe de registro nos RTDs, mas tão somente pelas assinaturas no instrumento avalizado, por fim, a garantia fidejussória do(s) Avalista(s), trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) em favor de terceiros.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel	Não	Não	Não aplicável

Em 15 de outubro de 2024, foi constituída uma Alienação Fiduciária de Bem Imóvel para garantir o cumprimento de obrigações ligadas a uma emissão de Notas Comerciais. Todavia, em 19 de dezembro de 2024, as mesmas partes celebraram um Instrumento Particular de Distrato, encerrando a garantia mencionada acima

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Sim	Sim	Não foi possível atestar.

Deverá ser observado índice de suficiência estabelecido através do Índice LTV e das regras de amortização extraordinária via Cash Sweep. Há previsão de reavaliação dos valores da garantia, a qual ocorre por solicitação do Credor ou Agente Fiduciário a qualquer tempo, ou mediante a emissão do Relatório de Controle LTV para fins de manutenção do índice de cobertura, porém até o fechamento do presente relatório não obtivemos informações atualizadas obrigatórias quanto a presente garantia. Eventuais variações de mercado podem ter impactado no valor acima. Deste modo, a garantia pode não ser suficiente para arcar com o saldo devedor da operação.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Ações/Quotas	Sim	Sim	Não aplicável

R\$ 1.000,00 (um mil reais) valor atribuído com base no valor nominal das quotas constante na 3ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Idea Empreendimentos 30 Ltda., com data-base em 16/05/2024. Não há valor, índice ou percentual mínimo de garantia estabelecido contratualmente. Não há previsão de atualização periódica do valor de avaliação ou reavaliação da garantia por mercado, apenas a obrigação de envio anual do contrato social para verificação da manutenção da totalidade das quotas. Dessa forma, a garantia pode não ser suficiente para arcar com o saldo devedor da operação.

#### ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2025.

#### ACOMPANHAMENTO DO LASTRO

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, considerando o último dia útil do ano corrente:

Valor presente dos recebíveis lastro (A)	R\$ 35.256.060,56
Saldo em conta (B)	R\$ 0,00
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$ 35.256.060,56
Razão entre (A + B) e (C)	100,00%
Excesso do lastro:	R\$ 0,00

As informações em destaque foram extraídas do relatório de gestão do patrimônio separado de 12/2025, disponibilizado pela Securitizadora junto ao sistema 'Fundos.Net'. O valor disposto no 'Fundo de Reserva' compreende o somatório de todos os demais fundos e/ou saldos existentes na operação.

#### INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO:

**Pendências:**

- Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de São Paulo;
- Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2025;
- Demonstrações Financeiras da IDEA ZARVOS PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA referente ao exercício social de 2025;
- Demonstrações Financeiras da OZ 18 LTDA referente ao exercício social de 2025.

**INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 17/2021 E ARTIGO 68, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEA B DA LEI 6.404/76:**

Inciso XXII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.	Segundo declarado pelo emissor, este assegurou a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, os quais se encontram custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade nos termos dos documentos da oferta, conforme declaração de custódia do custodiante.
Inciso XXIII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros	Segundo declarado pelo emissor, (i) este assegurou que adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, não sejam cedidos a terceiros e (ii) mantém custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.
Inciso I do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento";	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia, exceto pelo exposto no presente relatório.
Inciso II do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários";	Não houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Alterações Estatutárias da Emissora".
Inciso III do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital previstos nos documentos da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor";	Não há previsão desta obrigação nos Instrumentos de Emissão.
Inciso IV do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;	Informações dispostas no item "Posição de Ativos", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriurador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
Inciso V do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período;	Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial, não existem ativos em tesouraria, conforme item "Posição de Ativos" acima. Os pagamentos de juros e amortizações, encontram-se dispostos no presente relatório junto ao item "Pagamentos Efetuados"

Inciso VI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;	Não foi constituído fundo de amortização.
Inciso VII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor;	Informação contida no item "Destinação dos Recursos".
Inciso VIII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Inciso IX do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente;	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
Inciso X do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;	Informação contida no item "Garantias".
Inciso XI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período.	Informações contidas no Anexo I do presente relatório.
Inciso XII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.	Declaração disposta abaixo.

#### DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da TRUE SECURITIZADORA S.A..

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e da Resolução CVM 17/2021, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, 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.

Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos acessar o site da Oliveira Trust [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br), especialmente em Informações Eventuais.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

#### OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.