

LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª SÉRIE DA 170ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 663, na Categoria S1 - CNPJ nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo - SP

**LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA
BIRIGUI HOME OFFICE CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**



CNPJ/MF nº 38.479.662/0001-69
Rua Antônio Arcanjo Ribeiro, nº 91, Lote 13/15A, Quadra 05, Parque Sagrada Família, CEP 78.735-228, Rondonópolis – MT

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 1ª Série da 170ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.” (“Prospecto Definitivo”).

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto Definitivo. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Definitivo, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta dos CRI 1ª Série. Há restrições à revenda dos CRI 1ª Série.	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA

**MAIS
INFORMAÇÕES**

A. Valor Mobiliário	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI	Seção 2.1 do Prospecto
---------------------	--	------------------------

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA

MAIS INFORMAÇÕES

a.1) Emissão e série	Emissão: 170ª (centésima setuagésima). Série: 1ª (primeira), observado que a existência da 1ª (primeira) série está condicionada à distribuição e subscrição de CRI da primeira série correspondentes a, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seja, a 10.000 (dez mil) CRI da primeira série, observado, ainda, o disposto no Prospecto Definitivo.	Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	Nome: True Securitizadora S.A. (“ <u>Emissora</u> ”). CNPJ: 12.130.744/0001-00	Seção 2.2 do Prospecto

B. OFERTA

b.1) CRI 1ª Série

b.1.1) Código de negociação proposto	<input type="checkbox"/> Código do Ativo <input checked="" type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta.	N/A
b.1.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> B3 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado.	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.3) Quantidade ofertada - lote base	22.800 (vinte e dois mil e oitocentos) CRI 1ª Série.	Seção 2.5 do Prospecto
b.1.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.5) Taxa de remuneração (intervalo)	IPCA + 9,50% ao ano	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.6) Montante ofertado da Série 1 (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 22.800.000,00 (vinte e dois milhões e oitocentos mil reais).	Seção 2.5 do Prospecto
b.1.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.1.8) Lote adicional	Não.	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto

C. OUTRAS INFORMAÇÕES

c.3 Agente Fiduciário	Nome: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 36.113.876/0004-34.	Capa do Prospecto
-----------------------	---	-------------------

2. PROPÓSITO DA OFERTA

MAIS INFORMAÇÕES

Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados da seguinte forma: <u>Destinação dos Recursos dos CRI.</u> Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora	Seção 3.1 do Prospecto
--	---	------------------------

exclusivamente para o pagamento à Devedora, do preço de integralização das Notas Comerciais, nos termos previstos no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.

Destinação de Recursos dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais excluídas as deduções necessárias para o pagamento das Despesas Iniciais e para a constituição do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras, serão integralmente destinados:

(A) no caso dos recursos decorrentes das Notas Comerciais 1ª Série (vinculadas como lastro dos CRI 1ª Série):

(A.i) o reembolso de montantes despendidos com gastos imobiliários diretamente atinentes à construção do Empreendimento, conforme descritos no Anexo IX-A ao Termo de Securitização, observado que, com relação aos custos imobiliários objeto de reembolso, tais gastos não poderão exceder o período de 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao envio de comunicação do encerramento da oferta dos CRI 1ª Série à CVM (“Reembolso – Primeira Série”); e

(A.ii) no caso dos recursos líquidos decorrentes das Notas Comerciais 1ª Série após descontados os valores da destinação para Reembolso – Primeira Série de que trata o item (A.i) acima, o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes diretamente à construção do Empreendimento, conforme descrito no Anexo IX-B ao Termo de Securitização, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido neste item (“Destinação Futura – Primeira Série”);

(B) para os recursos decorrentes das Notas Comerciais 2ª Série (vinculadas como lastro dos CRI 2ª Série), o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes diretamente à construção dos Empreendimentos Alvo, conforme descrito no Anexo IX-C do Termo de Securitização, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido neste item (“Destinação Futura – Segunda Série”); e

(C) para os recursos decorrentes das Notas Comerciais 3ª Série (vinculadas como lastro dos CRI 3ª Série), o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes diretamente à construção dos Empreendimento, conforme descrito no Anexo IX-D do Termo de Securitização, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido neste item (“Destinação Futura – Terceira Série e, quando em conjunto com o Reembolso – Primeira Série, a Destinação Futura – Primeira Série, e a Destinação Futura – Segunda Série, “Destinação de Recursos”).

O Anexo IX-A ao Termo de Securitização contém a descrição das despesas e gastos incorridos objetos de Reembolso – Primeira Série com os recursos obtidos por meio da Emissão nos termos deste item.

O Anexo IX-B ao Termo de Securitização descreve a destinação futura dos referidos recursos objeto da Destinação Futura – Primeira Série, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento.

O Anexo IX-C ao Termo de Securitização descreve a destinação futura dos referidos recursos objeto da Destinação Futura – Segunda Série, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento.

O Anexo IX-D ao Termo de Securitização descreve a destinação futura dos referidos recursos objeto da Destinação Futura – Terceira Série, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento.



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE O LASTRO		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	<p>Os CRI 1ª Série são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 1ª Série, que são representados pela CCI 001.</p> <p>Os Direitos Creditórios Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais 1ª Série que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, e nos Avalistas, em razão do Aval.</p> <p>As demonstrações financeiras da Devedora e da TMI Investimentos auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, encontram-se nos Anexos IX e X ao Prospecto, respectivamente.</p>	Seção 10.3 e Seção “Informações Adicionais sobre os Direitos Creditórios para fins do Código ANBIMA” do Prospecto
Existência de crédito não performado	Não aplicável.	Seções 11.1 e 11.2 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplementos	A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.	Seção 10.6 do Prospecto

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO DEVEDOR E/OU COBRIGADO E/OU ORIGINADOR (NO CASO DE CRÉDITO NÃO PERFORMADO) RESPONSÁVEIS POR MAIS DE 20% DO LASTRO)	PROBABILIDADE	IMPACTO FINANCEIRO
1. A Devedora está exposta a riscos associados aos setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), construção e venda de imóveis prontos e em construção.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder posição no mercado em certas circunstâncias, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais e o seu fluxo de caixa.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Devedora de vender as unidades disponíveis em seus empreendimentos pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Alterações na legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária sobre a Devedora, e, conseqüentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		
Principais características	Serão emitidos 220.800 (duzentos e vinte mil e oitocentos) CRI da 1ª (primeira) série da 170ª emissão da Emissora, lastreados em cédula de crédito imobiliário que representa, por sua vez, direitos creditórios imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 1ª (primeira) série, emitidas nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.	Seção 2 do Prospecto
Vencimento/Prazo	1.496 (mil quatrocentos e noventa e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2027.	Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	IPCA + 9,50% ao ano.	Seção 2.6 do Prospecto
Amortização/Juros	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas Comerciais 1ª Série, a amortização programada das Notas Comerciais 1ª Série será realizada, e os pagamentos correspondentes efetuados, na data de vencimento das Notas Comerciais 1ª Série, qual seja, 13 de dezembro de 2027. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas Comerciais 1ª Série, a Remuneração dos CRI 1ª Série será devida em cada uma das datas de pagamento descritas no Cronograma de Pagamentos.	Seção 2.6 do Prospecto
<i>Duration</i>	Aproximadamente 3,91 anos, data-base 10 de novembro de 2023;	Seção 2.6 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Obrigatório.	Seção 2.6 e Seção 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Haverá Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Obrigatório nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários.	Seção 2.6 e Seção 10.9 do Prospecto
Condições de vencimento antecipado	Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, em que serão consideradas antecipadamente vencidas todas as Obrigações Garantidas.	Seção 2.6 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores qualificados, no dia útil seguinte à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do final da Oferta. <input type="checkbox"/> parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Nos termos do inciso IV do artigo 7º do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de	Seção 8.6 do Prospecto



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
	acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.	
GARANTIAS (SE HOUVER)		
Garantia	Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Direitos Creditórios Imobiliários contam com as garantias abaixo descritas, constituídas e a serem constituídas: (i) o Aval (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; (v) os Fundos; e (vi) a qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.	Seção 2.6 do Prospecto
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (SE HOUVER)		
Agência de Classificação de Risco	Não se aplica à Oferta.	N/A
Classificação de Risco	Não se aplica à Oferta.	N/A

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
PARTICIPAÇÃO NA OFERTA		
Quem pode participar da oferta?	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.4 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00	Seção 2.6 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores manifestarão o interesse na subscrição e integralização dos CRI 1ª Série por meio de preenchimento do Boletim de Subscrição da Oferta dos CRI 1ª Série, sendo certo que o Boletim de Subscrição preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.	Seção 5 do Prospecto.
Como será feito o rateio?	N/A.	N/A.
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A.	N/A.
O ofertante pode desistir da oferta?	Pode em caso de (i) suspensão ou cancelamento da Oferta; e (ii) modificação da Oferta.	Seção 5.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; IRPJ; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; PIS; COFINS; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Coordenador Líder: https://trinusunvestimentos.com.br (acessar neste website “Compliance” e, na sequência, selecionar “Trinus Investimentos DTVM”, clicar em “Oferta Pública” e em “CRI TMI” e realizar o download da versão mais recente do documento desejado da 170ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A.) Emissora: https://trusecuritizadora.com.br/emissoes/ (acessar neste website acessar “Emissões”, na sequência: “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no	N/A-



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
	<p>campo “Pesquisar” incluir o código ISIN “BRAPCSCRIL09” e apertar “enter” no teclado. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” clicar sobre “Prospecto Definitivo”).</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securizadora”; “True Securizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRAPCSCRIL09”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o documento desejado pela coluna “Tipo”, clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento).</p> <p>B3: https://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar no campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” – “Saiba mais”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar True Securizadora S.A., ou identificar nas securizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 170”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do documento desejado da 170ª Emissão de CRI da True Securizadora S.A.).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	Coordenador Líder: Trinus Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Seção 16 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, na qualidade de participantes especiais, para auxiliar na distribuição.	Seção 2.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 14.1 do Prospecto
CALENDÁRIO		
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável, tendo em vista que a definição da taxa não será objeto de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores (procedimento de <i>bookbuilding</i>).	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A.	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	A data da primeira liquidação da Oferta será em 17 de novembro de 2023.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	N/A.	N/A
Quando poderei negociar?	Imediatamente após a integralização, se para investidores profissionais e qualificados. Se para o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 2.5 do Prospecto