

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto Preliminar. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Preliminar, 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 type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	N/A

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA	MAIS INFORMAÇÕES
A. Valor mobiliário <input checked="" type="checkbox"/> CRI <input type="checkbox"/> CRA	Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série Emissão: 180ª (centésima octogésima). Série: em até 2 (duas) séries, observado que a existência de cada série, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada série, será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Emissor Nome: True Securitizadora S.A. CNPJ: 12.130.744/0001-00.	Seção 2.2 do Prospecto
B. Oferta	
b.1) Código de negociação proposto Código ISIN dos CRI da Primeira Série: BRAPCSCRIIM8 Código ISIN dos CRI da Segunda Série: BRAPCSCRIIN6	Capa
b.2) Mercado de negociação B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3	Seção 2.5 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada – oferta base 300.000 (trezentos mil) CRI	Seção 2.5 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo) R\$1.000,00 (mil reais).	Seção 2.5 do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo) CRI 1ª Série: Taxa DI + sobretaxa limitada a 1,70% ao ano, conforme apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . CRI 2ª Série: Taxa DI + sobretaxa limitada a 2,20% ao ano, conforme apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	Seção 2.5 do Prospecto

b.6) Montante ofertado (oferta) R\$0,00 – R\$300.000.000,00.	Seção 2.5 do Prospecto
b.7) Lote suplementar Não.	N/A
b.8) Lote adicional <input checked="" type="checkbox"/> Sim: 25%.	Seção 2.5 do Prospecto
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato? <input checked="" type="checkbox"/> Não	Seção 3.4 do Prospecto
C. Outras informações	
c.1) Agente Fiduciário Nome: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários CNPJ: 17.343.682/0001-38.	Capa do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA	MAIS INFORMAÇÕES
<p>Qual será a destinação dos recursos da oferta?</p> <p>A Emissora pretende utilizar os recursos líquidos obtidos por meio da Oferta para pagar a integralização das Debêntures. Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, ao reembolso de custos e despesas predeterminadas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>	Seção 3 do Prospecto

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS	MAIS INFORMAÇÕES
<p>Tipo de Lastro</p> <p>Concentrado.</p>	Seção 10 do Prospecto
<p>Principais informações sobre o lastro</p> <p>Os Direitos Creditórios Imobiliários são representados em sua integralidade por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da 23ª (vigésima terceira) emissão, da Devedora. O principal negócio da Devedora é a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros.</p> <p>Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 do Prospecto Preliminar) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto (i) nos índices de atividade de giro dos estoques; (ii) no índice de endividamento de cobertura de juros; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, margem operacional, margem líquida, retorno sobre o patrimônio líquido, lucro básico por ação e índice de preço/lucro.</p> <p>Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na</p>	Seção 12 do Prospecto

<p>seção 14.2 do Prospecto Preliminar), de forma individualizada, impactarão (i) os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente e seca; (ii) o índice de atividade de giro do ativo total; e (iii) o índice de endividamento geral.</p> <p><u>Índices Financeiros da Devedora</u></p> <p>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, e as informações trimestrais individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto.</p> <p>As tabelas de capitalização da Devedora, indicando o resultado da Debêntures nos seus indicadores financeiros, constam da "Seção 12. Informações Sobre Devedores ou Coobrigados", do Prospecto Preliminar.</p>	
<p>Existência de crédito não performado</p> <p>Não.</p>	<p>Seção 10 do Prospecto</p>
<p>Informações estatísticas sobre inadimplementos</p> <p>A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.</p> <p>Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora.</p> <p>Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que, aproximadamente, 38% (trinta e oito por cento) dos CRI de sua emissão, com lastro na emissão de outros devedores (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.</p>	<p>Seção 10 do Prospecto</p>

<p>Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro [Nota Machado Meyer: LDR/Companhia, considerando a existência de processos e ações envolvendo questões sensíveis, favor inserir dentre os 5 principais o fator de risco relacionado à existência de processos judiciais e administrativos contra a Companhia, conforme previsto em seu FRE]</p>	<p>Probabilidade</p>	<p>Impacto Financeiro</p>
<p>Recursos para financiamento dos empreendimentos da Devedora Residenciais Populares e de clientes fornecidos pela Caixa Econômica Federal - CEF. <u>[Nota Machado Meyer: LDR, favor ajustar. O título deve resumir o fator de risco. Mudanças nas políticas, metodologias e processos de concessão de crédito dessas instituições podem impactar negativamente a Companhia? Se sim, favor deixar claro no próprio título, aqui o intuito é resumir o risco (título), e não o transcrever. Além disso, o fator de risco deve estar alinhado com o FRE]</u></p>	<p><input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Média</p>

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que estará sujeito a disponibilidade e condições mercadológicas.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média
<p>Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos.</p> <p>Apesar de a Devedora ter a prática de negociar preços a serem fixados por determinados períodos, diretamente com fornecedores, podem ocorrer aumentos de preços de insumos, provocando, conseqüentemente, um aumento do custo de produção. [Nota Machado Meyer: qual o impacto disso para a Companhia? Aqui não podemos colocar todo o fator de risco, mas somente o título, que deve deixar explícito quais os impactos]</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média
<p>Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes, podendo resultar na redução da demanda por imóveis residenciais, afetando os resultados operacionais e financeiros da Devedora. [Nota Machado Meyer: título do fator de risco ajustado para deixar claro os impactos para a Devedora.]</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média
<p>A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições, podendo resultar na redução da demanda por imóveis residenciais, afetando os resultados operacionais e financeiros da Devedora. [Nota Machado Meyer: título do fator de risco ajustado para deixar claro os impactos para a Devedora.]</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO	MAIS INFORMAÇÕES
<p>Principais características</p> <p>Os CRI são lastreados cédulas de créditos imobiliários representativas de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da 23ª (vigésima terceira) emissão, da Devedora.</p>	Seção 2
<p>Vencimento/Prazo</p> <p><u>CRI da Primeira Série</u>: 1.096 (mil e noventa e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2026.</p> <p><u>CRI da Segunda Série</u>: 1.828 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de junho de 2028.</p>	Seção 2 do Prospecto
<p>Remuneração</p> <p><u>CRI da Primeira Série</u>: Taxa DI + Sobretaxa limitada a 1,70% ao ano, conforme apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p> <p><u>CRI da Segunda Série</u>: Taxa DI + Sobretaxa limitada a 2,20% ao ano, conforme apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p> <p>A Remuneração dos CRI será paga nas datas previstas no Termo de Securitização até a Data de Vencimento da respectiva série.</p>	Seção 2 do Prospecto
<p>Amortização/Juros</p> <p><u>CRI da Primeira Série</u>: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário</p>	Seção 2 do Prospecto

<p>dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série.</p> <p><u>CRI da Segunda Série:</u> O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de junho de 2026, a segunda em 15 de junho de 2027, e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme fórmula e nas proporções indicadas no Termo de Securitização.</p>	
<p>Duration</p> <p><u>CRI da Primeira Série:</u> aproximadamente 2,45 anos.</p> <p><u>CRI da Segunda Série:</u> aproximadamente 3,06 anos.</p>	Seção 2 do Prospecto
<p>Possibilidade de resgate antecipado compulsório</p> <p>Em caso de: (i) Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário; (ii) Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI; (iii) Oferta de Resgate Antecipado; e (iv) Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização.</p>	Seção 2 do Prospecto
<p>Condições de recompra antecipada</p> <p>Não aplicável.</p>	Seção 2 do Prospecto
<p>Condições de vencimento antecipado</p> <p>Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, as quais estão descritas no Termo de Securitização.</p>	Seção 10.9 do Prospecto
<p>Restrições à livre negociação</p> <p><input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais.</p> <p><input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta.</p> <p><input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorrido 6 (seis) meses do final da oferta</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais (destinação das condições).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda</p>	Seção 7 do Prospecto
<p>Formador de mercado</p> <p>Poderá ser contratado, pela Emissora e pela Devedora, formador de mercado, conforme recomendação dos Coordenadores, em conformidade com as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, para prestar serviços por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRA, em plataformas administradas pela B3.</p>	Seção 8.6 do Prospecto
<p>Garantias (se houver)</p>	Mais informações
<p>Não há.</p>	N/A
<p>Classificação de Risco (se houver)</p>	Mais informações
<p>Agência de Classificação de Risco</p> <p>Nome: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.</p> <p>CNPJ: 02.295.585/0001-40.</p>	Capa do Prospecto

Classificação de Risco A classificação de risco preliminar dos CRI é "AA-".	Capa do Prospecto
---	-------------------

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA	MAIS INFORMAÇÕES
Participação na oferta	
Quem pode participar da oferta? <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2 do Prospecto
Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento? R\$1.000,00.	Seção 8.8 do Prospecto
Como participar da oferta? Mediante assinatura do pedido de reserva por qualquer Investidor junto às Instituições Participantes da Oferta durante o período compreendido entre os dias [23] de [junho] de 2023 (inclusive) e [7] de [julho] de 2023 (inclusive).	Seção 5.1 do Prospecto
Como será feito o rateio? Após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderá saber o resultado do rateio? Após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por meio dos contatos indicados no Pedido de Reserva.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta? O ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à 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; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto Preliminar <u>Emissora:</u> www.trusecuritizadora.com.br (neste <i>website</i> , acessar neste website acessar "Emissões", na sequência: "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "[ISIN] ou [ISIN]" sendo referentes a 1ª (primeira) Série e 2ª (segunda) Série respectivamente e apertar "enter" no teclado. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" clicar sobre "Aviso ao Mercado", "Prospecto Preliminar" ou "Lâmina da Oferta", conforme aplicável). <u>Coordenador Líder:</u> www.xpi.com.br (neste <i>website</i> , clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "[●]" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Prospecto Preliminar" ou "Lâmina da Oferta", conforme aplicável).	

<p>CVM: http://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 "Securitizadora" "True Securitizadora S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN " [ISIN] ou [ISIN]" sendo referentes à 1ª (primeira) Série e a 2ª (segunda) Série, respectivamente, no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso documento).</p> <p>B3: www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar em "Produtos e Serviços" o 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 Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão:180 – Série 1,2". 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 Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 180ª Emissão, 1ª e 2ª Série, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.).</p>	
<p>Quem são os coordenadores da oferta? A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.</p>	<p>Capa do Prospecto</p>
<p>Outras instituições participantes da distribuição Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.</p>	<p>Capa do Prospecto</p>
<p>Procedimento de colocação <input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços. <input checked="" type="checkbox"/> Garantia firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de subscrição.</p>	<p>Seção 8.4 do Prospecto</p>

CALENDÁRIO	MAIS INFORMAÇÕES
Qual o período de reservas? 23 de junho de 2023 a 7 de julho de 2023	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços? 10 de julho de 2023	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio? 10 de julho de 2023	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de liquidação da oferta? 14 de julho de 2023	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra? 14 de julho de 2023	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar? 14 de julho de 2023	Seção 5 do Prospecto