

LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª SÉRIE DA 258ª EMISSÃO DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.,
CNPJ nº 12.130.744/0001-00
("Emissora" ou "Securizadora")

lastreados em créditos imobiliários devidos pela



CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ nº 44.206.107/0001-66
("Devedora")

no montante total de
R\$22.300.000,00
(vinte e dois milhões e trezentos mil reais)

CÓDIGO ISIN 'BRAPCSCRILK6'

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, da 258ª Emissão da True Securizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda." ("Prospecto").

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de:	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4.1 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4.1 do Prospecto

dificuldade de entendimento

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI.

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
A. Valor mobiliário	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI	Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	Emissão: 258 ^a	Seção 2.1 do Prospecto
	Série: 1 ^a Série	Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	TRUE SECURITIZADORA S.A. , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00.	Capa do Prospecto e Seção 2.2 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) CRI da 1ª Série da 258ª Emissão		
b.1.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> código: Código ISIN 'BRAPCSCRILK6' <input type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.1.2) Mercado de Negociação	<input checked="" type="checkbox"/> nome fantasia: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.3) Quantidade ofertada – oferta base	22.300 (vinte e dois mil e trezentos)	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.4) Preço	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<input checked="" type="checkbox"/> Sim: 9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI. <input type="checkbox"/> Não	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.6) Montante ofertado dos CRI da 1ª Série	R\$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais)	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.7) Lote suplementar	<input type="checkbox"/> Sim	Seção 2.6 do

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
	<input checked="" type="checkbox"/> Não	Prospecto
b.1.8) Lote adicional	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Seção 3.4 do Prospecto
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34	Capa do Prospecto e Seção 16.5do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais da 1ª Série (lastro); (ii) pagamento das Despesas e demais custos relacionados à Emissão; e (iii) constituição do Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras.</p> <p>A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais da 1ª Série exclusiva e integralmente para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas para construção do Empreendimento no Imóvel, conforme Termo de Securitização.</p>	Seção 3.1 do Prospecto

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		MAIS INFORMAÇÕES
Tipo de Lastro	Concentrado	Seção 2.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	Os CRI serão lastreados em direitos creditórios decorrentes do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</i> , celebrado em 01 de	Seção 2.6 do Prospecto

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		MAIS INFORMAÇÕES
	<p>dezembro de 2023, entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Emissora, na qualidade de subscritora, bem como os Avalistas; e representados pelas Notas Comerciais da 1ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 1ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias; os quais são representados pela CCI 1.</p> <p>A Devedora é uma sociedade limitada de propósito específico que tem como objetivo a implementação do empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Signa Residence", nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1965, conforme em vigor ("<u>Lei nº 4.591</u>"), composto por 208 futuras unidades autônomas distribuídas em 2 torres, com área construída total de 41.574,29m², a ser edificado no imóvel localizado na Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, com área de terreno de 7.284,18m², objeto da matrícula nº 16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.</p>	
Existência de crédito não performedo	Não	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não há histórico de inadimplência para os Créditos Imobiliários da 1ª Série.	N/A

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
A Devedora pode ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos, podendo haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários, aumentando o risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, podendo afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários; observado que a capacidade de pagamento da Devedora está diretamente atrelada à performance de venda das unidades autônomas do Empreendimento.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio

Caso haja alterações na legislação tributária aplicável às atividades da Devedora, o custo do desenvolvimento de seu negócio poderá ser afetado. Caso os negócios da Devedora sejam afetados, o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários poderá ser afetado.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Médio
A Devedora poderá estar sujeita a riscos advindos de motivos alheios ao seu controle, como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários que influenciem de forma relevante o mercado brasileiro (incluindo, mas não se limitando ao mercado imobiliário), incluindo variações nas taxas de juros ou inflação, que poderão resultar inadimplência dos Devedores dos Créditos Imobiliários.	<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"/> Médio
Eventuais alterações e restrições futuras de natureza legal e/ou regulatória podem afetar a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários pela Devedora e terceiros contratados. Na hipótese de tais alterações ocorrerem, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser interrompido, podendo, desta forma, comprometer a continuidade do fluxo de pagamento dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Médio
A deterioração da situação financeira e patrimonial de sociedades relevantes de seu grupo econômico poderá afetar de forma negativa os negócios da Devedora, afetando de forma negativa o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.	<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"/> Médio

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os certificados de recebíveis do imobiliário são lastreados em créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série emitidas pela Devedora, distribuída por colocação privada, e vinculadas à CCI1 que serviu de lastro para a emissão da Securitizadora.	Seção 2 do Prospecto
Vencimento/Prazo	1.472 (um mil quatrocentos e setenta e dois) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2027.	Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI.	Seção 2.6 do Prospecto
Amortização/Juros	Amortização mensal, correspondente ao valor unitário da “i-ésima” parcela de amortização, calculado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula demonstrado no Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
<i>Duration</i>	Aproximadamente 3,34 (três inteiros e trinta e quatro	Seção 2.6 do

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
	centésimos) anos.	Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Sim. Exclusivamente após a conclusão das obras do Empreendimento, sendo que o valor devido pela Devedora será acrescido de um prêmio equivalente a 4,00% (quatro por cento).	N/A
Condições de recompra antecipada	Não há opção de recompra antecipada dos CRI, a qual ocorrerá somente se houver o vencimento antecipado ou amortização extraordinária dos CRI.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Caso ocorra qualquer um dos eventos dispostos na Cláusula Sétima do Termo de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária dos Créditos Imobiliários.	N/A
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores qualificados. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorrido 6 (seis) meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Não há.	N/A
Garantias (se houver)		
Garantia 1	Alienação Fiduciária de Imóvel: A alienação fiduciária do Imóvel a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – garantia esta que será vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI, sendo compartilhada por todas as Séries da 258ª Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto
Garantia 2	Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora: A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das Quotas de emissão a Devedora, pelas Garantidoras, na qualidade de proprietárias das Quotas e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – garantia esta que será vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI, sendo compartilhada por todas as Séries da 258ª Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
Garantia 3	Aval: A garantia fidejussória constituída pelos Avalistas, como principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão e dos outros Documentos da Operação – garantia esta que será vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI, sendo compartilhada por todas as Séries da 258ª Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto
Garantia 4	Cessão Fiduciária de Recebíveis: A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis – garantia esta que será vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI, sendo compartilhada por todas as Séries da 258ª Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto
Garantia 5	Fundo de Despesas: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes e Extraordinárias da Operação – garantia esta que será vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI, sendo compartilhada por todas as Séries da 258ª Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto
Garantia 6	Fundo de Reserva: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento de eventuais inadimplementos da Remuneração ou Amortização – garantia esta que será vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI, sendo compartilhada por todas as Séries da 258ª Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto
Garantia 7	Fundo de Obras: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento das despesas relativas às obras de edificação do Empreendimento no Imóvel – garantia esta que será vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI, sendo compartilhada por todas as Séries da 258ª Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto
Garantia 8	Endosso do Seguro: O endosso da apólice de seguro de riscos de engenharia a ser contratada pela Devedora em relação ao desenvolvimento do Empreendimento – garantia esta que será vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI, sendo compartilhada por todas as Séries da 258ª Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco (se houver)		
Agência de Classificação	Não há.	N/A

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
de Risco		
Classificação de Risco	Não há.	N/A

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 type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2.4 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 (mil reais)	Seção 2.6 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta.	Seção 8.4 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Caso seja verificado excesso de demanda, haverá rateio, atendidos os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração.	Seção 8.4 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado após o término do Período de Distribuição, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento.	Seção 8.4 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, 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?	Na presente data: Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas Retido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Securizadora: https://truesecurizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “[•]”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar último prospecto preliminar).	

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
	<p>Coordenador Líder: https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/ Para acessar os documentos da Oferta neste website, clicar em "Renda Fixa", "Em andamento", em seguida em "CRI Signa" e então localizar a opção de documento desejado)</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm (neste website, acessar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", no campo "Tipo de Certificado" selecionar "CRI", no campo "Securizadora" selecionar "True Securizadora S.A.", no campo "Nome do Certificado" selecionar "CRI Emissão: 258 – 1ª Série", no campo "Categoria" selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública".</p> <p>B3: http://www.b3.com.br (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa Pública e Privada"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI" e selecionar o ícone correspondente à presente Emissão.</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	Coordenador Líder: GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 3.064 - 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
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.	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 8.5 do Prospecto
Calendário		
Qual o período de reservas?	04 de dezembro de 2023 a 15 de dezembro de 2023	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Não há.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	18 de dezembro de 2023	Seção 5.1 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Qual a data de liquidação da oferta?	18 de dezembro de 2023	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	18 de dezembro de 2023	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Os CRI da 1ª Série poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados e Qualificados 1 (um) dia útil após a data de encerramento da Oferta (inclusive). Os CRI da 1ª Série não poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral.	Seção 5.1 do Prospecto