

## LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO - SECURITIZADORA

LÂMINA DA OFERTA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REDE INTEGRADA DE LOJAS DE CONVENIÊNCIA E PROXIMIDADE S.A., DA

# TRUE

 **SECURITIZADORA**

### TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia securitizadora, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, nº 663, na categoria S1  
CNPJ nº 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.539.664  
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000 - São Paulo, SP

#### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

*Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. 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
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento
	<input checked="" type="checkbox"/> inadimplência dos Créditos Imobiliários, lastro da operação
	<input checked="" type="checkbox"/> prejuízos decorrentes de erros operacionais
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.</b> <b>Há restrições à revenda dos CRI.</b>

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
<b>A. Valor Mobiliário</b>	<input type="checkbox"/> CRA <input checked="" type="checkbox"/> CRI	Capa
a.1) Emissão e série	163ª (centésima sexagésima terceira) emissão, em até 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> .	Capa
a.2) Ofertante/Emissor	True Securitizadora S.A.	Capa
<b>B. Oferta</b>		
b.1) Código de negociação proposto	<input type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta.	Capa
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> B3 <input checked="" type="checkbox"/> CETIP21 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado.	Capa

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
b.3) Quantidade ofertada - lote base	300.000 (trezentos mil) CRI	Capa
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Capa
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<p><u>Primeira Série:</u> Taxa DI + sobretaxa limitada a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, a ser definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p> <p><u>Segunda Série:</u> Taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA, com vencimento em 2030 + sobretaxa limitada a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano ou IPCA + 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, das duas a maior taxa, a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p>	Capa
b.6.i) Montante ofertado da Série 1	Até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	Capa
b.6.ii) Montante ofertado da Série 2	Até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	Capa
b.7) Lote suplementar	Não	N/A
b.8) Lote adicional	Não	N/A
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não	N/A
<b>C. Outras informações</b>		
c.3 Agente Fiduciário	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , CNPJ nº 36.113.876/0004-34	Capa

2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela True Securitizadora S.A. para subscrição e integralização das debêntures emitidas pela Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A., CNPJ nº 26.563.652/0001-28 ("<b>Devedora</b>") e para composição do Fundo de Despesas, conforme definido no Termo de Securitização dos CRI.</p> <p>Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a integralização das Debêntures (conforme definido abaixo) serão utilizados, integralmente e exclusivamente (i) para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas; e (ii) para pagamento de aluguéis ainda não incorridos pela Devedora.</p>	Seção 3 "Destinação de Recursos"

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
<b>Informações sobre o lastro</b>		
Tipo de Lastro	Concentrado	Capa
Principais informações sobre o lastro	<p>Os Créditos Imobiliários são lastreados integralmente em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 2 (duas) séries da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, emitidas pela Devedora (“<b>Debêntures</b>”).</p> <p>A Devedora, constituída como sociedades por ações, tem como atividade principal a compra e venda de produtos e mercadorias para comercialização em lojas de conveniência e de proximidade.</p> <p>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de março de 2023, encontram-se anexas a este Prospecto conforme constante do Anexo VII do Prospecto, a partir da página 279 do Prospecto.</p>	Seção 2.6 “Resumo das Principais Características da Oferta”
Existência de crédito não performado	Não	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Os Direitos Creditórios Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos, por um único devedor, a Devedora. Neste contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora exclusivamente e especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta de forma que não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, uma vez que tais Debêntures, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.	N/A

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	Probabilidade	Impacto financeiro
1. A estrutura de governança, políticas, controles internos, gestão de riscos e compliance da Devedora e da Fiadora podem ser insuficientes na detecção de comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis, podendo impactar adversamente aos negócios, situação financeira, resultados operacionais, reputação e cotação dos valores mobiliários da Devedora e da Fiadora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
2. A Devedora e a Fiadora estão expostas a aumentos das taxas de juros praticadas pelo mercado e a riscos cambiais.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. A Devedora e a Fiadora dependem de seus sistemas de tecnologia da informação e qualquer falha desses sistemas pode afetar adversamente seus negócios.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
4. Eventos em outros países com impacto negativo sobre a economia brasileira. Condições econômicas globais podem afetar a economia brasileira e a demanda pelos produtos da Devedora e da Fiadora, notadamente o etanol.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. A atual crise econômica e política no Brasil pode ter um efeito material adverso nos negócios, operações e condições financeiras da Devedora e da Fiadora.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
<b>Informações sobre o valor mobiliário</b>		
Principais características	Os CRIs serão emitidos pela Securitizadora, nos termos da (i) da Resolução CVM 60; (ii) da Resolução CVM 160; e (iii) da Lei 14.430, e serão lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A.	Seção 2 "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Vencimento/Prazo	Os CRI da primeira série terão prazo de vencimento de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2028.  Os CRI da segunda série terão prazo de vencimento de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2030.	Seção 2 "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Remuneração	CRI Primeira Série: Taxa DI, + sobretaxa a ser definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitada a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimo por cento) ao ano.  CRI Segunda Série: Taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA, com vencimento em 2030 + sobretaxa limitada a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano ou IPCA + 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, das duas a maior taxa, a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	Seção 2 "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Amortização/Juros	A amortização dos CRI será realizada integralmente na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, para os CRI da Primeira Série e integralmente na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, para os CRI da Segunda Série.  A Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga em 5 (cinco) parcelas anuais, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de agosto de 2024 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série.  A Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga em 7 (sete) parcelas anuais, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de agosto de 2024 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série.	Seção 2 "Principais Características da Oferta" do Prospecto
<i>Duration</i>	<i>Duration</i> dos CRI 1ª Série: 4,01 <i>Duration</i> dos CRI 2ª Série: 5,63	Seção 17.1 " <i>Duration</i> do título de Securitização"
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI no caso de Resgate Antecipado Total Obrigatório das Debêntures.	Seção 10 "Informações sobre os Direitos Creditórios"
Condições de recompra antecipada	Não há	N/A
Condições de vencimento antecipado	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 Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização.	Seção 10.9 "Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos"

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
<b>Informações sobre o valor mobiliário</b>		
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 meses do final 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 2.4 "Identificação do Público-alvo"
Formador de mercado	Não aplicável	
<b>Garantias (se houver)</b>		
Garantia Fidejussória	<p>Os CRI não contarão com garantias de qualquer espécie.</p> <p>Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, na forma estabelecida na Escritura de Emissão, foi constituída fiança, por meio da qual a Raízen S.A. obrigou-se solidariamente com a Devedora em caráter irrevogável e irretroatável, perante a Securitizadora, como principal pagadora e solidariamente com a Devedora responsáveis pela integral quitação de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora ("<b>Fiança</b>" e "<b>Fiadora</b>" respectivamente).</p>	Seção 2.6 "Resumo das Principais Características da Oferta"
<b>Classificação de risco (se houver)</b>		
Agência de Classificação de Risco	Moody's America Latina	Seção 2.6 "Resumo das Principais Características da Oferta"
Classificação de Risco	(P) AAA.br (sf)	Capa

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
<b>Participação na oferta</b>		
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 "Identificação do público-alvo"
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 (mil reais)	Seção 2.6 "Resumo das Principais Características da Oferta"
Como participar da oferta?	Os Investidores Qualificados na subscrição dos CRI poderão realizar solicitação de reserva mediante preenchimento do documento de aceitação junto aos Coordenadores, durante o Período de Reserva. Já os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI assinarão ordens de investimento ao Coordenador Líder, no dia da realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	Seção 5. "Cronograma"

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
<b>Participação na oferta</b>		
Como será feito o rateio?	Finalizado Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , caso ocorra excesso de demanda, os Pedidos de Reserva e/ou Ordens de Investimento serão rateados de forma discricionário entre os Investidores.	Seção 5. "Cronograma"
Como poderei saber o resultado do rateio?	Após o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por meio do endereço eletrônico (e-mail) ou contato telefônico indicado no Pedido de Reserva ou ordem de investimento.	Seção 5. "Cronograma"
O ofertante pode desistir da oferta?	A Emissora poderá rescindir a Oferta caso não sejam cumpridas as Condições Precedentes, conforme previstas no Termo de Securitização.	Seção 5. "Cronograma"
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 5. "Cronograma"
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>Coordenador Líder:</b>  <a href="https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html">https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html</a> (neste <i>website</i>, clicar em "Informações", depois clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Grupo Nós - 163ª Emissão de CRI da True Securitizadora" e, em seguida, clicar no documento desejado).</p> <p><b>Coordenador:</b>  <a href="https://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/">https://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/</a> (neste <i>website</i>, clicar em "Grupo Nós", e então, na seção "2023" e "CRI Grupo Nós", clicar em "Prospecto Preliminar", "Lâmina da Oferta" ou "Aviso ao Mercado", conforme aplicável).</p> <p><b>Emissora:</b>  <a href="https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/">https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/</a> (neste <i>website</i>, clicar em "Selecione a pesquisa", depois selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRII79 ou BRAPCSCRII87 sendo da primeira e segunda série, respectivamente". Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" em seguida, clicar em "Prospecto Preliminar").</p> <p><b>CVM:</b>  <a href="http://www.cvm.gov.br">http://www.cvm.gov.br</a> (neste <i>website</i>, 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 "BRAPCSCRII79 ou BRAPCSCRII87 sendo da primeira e segunda série, respectivamente", no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto Preliminar", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso ao "Prospecto Preliminar").</p> <p><b>B3:</b>  <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> (neste <i>website</i> acessar o menu "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: 163 - 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 do Prospecto Preliminar da Oferta de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (duas) Séries da 163ª Emissão da True Securitizadora S.A.).</p>	

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
<b>Participação na oferta</b>		
Quem são os coordenadores da oferta?	UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A.  Banco Itaú BBA S.A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.	Capa
Outras instituições participantes da distribuição	Não há	N/A
Procedimento de colocação	[ ] Melhores esforços [X] Garantia Firme [ ] Compromisso de Subscrição	Seção 2.1 "Breve Descrição da Oferta"
<b>Calendário</b>		
Qual o período de reservas?	09/08/2023 a 27/08/2023	Seção 5. "Cronograma"
Qual a data da fixação de preços?	28/08/2023	Seção 5. "Cronograma"
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	28/08/2023	Seção 5. "Cronograma"
Qual a data da liquidação da oferta?	31/08/2023	Seção 5. "Cronograma"
Quando receberei a confirmação da compra?	31/08/2023	Seção 5. "Cronograma"
Quando poderei negociar?	Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Qualificados a partir do primeiro dia útil após a divulgação do anúncio de encerramento (inclusive).	Seção 5. "Cronograma"