

MATERIAL PUBLICITÁRIO



SIGNA
R E S I D E N C E

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO EM REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO

da 1ª Série da 258ª emissão da TRUE
Securitizadora S.A. no valor de R\$ 22.300.000,00

Coordenador Líder

Guide
investimentos

Estruturador

AVIN
CAPITAL



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material é confidencial, de uso exclusivo de seus destinatários e não deve ser reproduzido ou divulgado a quaisquer terceiros, sendo proibida sua reprodução, total ou parcial. Este material foi preparado exclusivamente para as apresentações, relacionadas à emissão e à oferta (“**Oferta**”) de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 1ª Série da 258ª emissão da True Securitizadora S.A. (“**Emissora**”), com base em informações prestadas pela Emissora e pela CPR 1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“**Devedora**”), e não implica, por parte da Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores (“**Coordenador Líder**”) e da Avin Capital (“Avin” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Participantes da Oferta**”), nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Oferta, da Emissora, da Devedora ou dos títulos objeto deste material e não deve ser utilizado como base para a decisão de investimento em valores mobiliários, e nem interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto da Oferta (“**Prospecto**”), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI.

Qualquer decisão de investimento por tais investidores é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura e deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterão informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Devedora, das atividades, operações e histórico da Devedora, dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário, à Emissora, aos direitos creditórios, às atividades da Devedora e aos CRI.

Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros riscos associados a esse tipo de ativo, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI, incluindo, sem limitação, fatos relevantes e comunicados ao mercado.

Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Emissora e da Devedora, que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste material. As performances passadas da Devedora não são indicativas de resultados futuros. Os Participantes da Oferta e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste material.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação ou consultoria de investimento nos CRI. Este material não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI.

Os investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, sobre os CRI, a Oferta e os riscos inerentes, bem como estarem familiarizados com as informações usualmente prestadas pela Emissora e pela Devedora aos seus acionistas, investidores e ao mercado em geral, incluindo, mas sem limitação, por meio de fatos relevantes e de comunicados ao mercado. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: **(i)** necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação da Devedora.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser considerados pelo potencial investidor. Esses riscos incluem fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissão, os CRI, a Oferta e este material poderão ser obtidas junto aos Participantes da Oferta. Ao receber este material e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que **(i)** tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários, bem como sobre a Emissora, a Devedora, respectivas controladas, coligadas, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira da Emissora e da Devedora, bem como sobre a Oferta e os CRI, bem como sobre sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento; **(ii)** o investimento no CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco; e **(iii)** é investidor qualificado, conforme definido pela CVM. Os investidores, para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE POR PARTE DA CVM.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Nem a Emissora, nem a Devedora, nem os Participantes da Oferta atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. Os Participantes da Oferta e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste material.

OS PARTICIPANTES DA OFERTA NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA OU PELA DEVEDORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA OU PELA DEVEDORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO DA OFERTA, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. PARA TODOS OS EFEITOS, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E OS DEMAIS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA E PELA DEVEDORA NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELOS PARTICIPANTES DA OFERTA E PELOS ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À EMISSORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NOS CRI.

A PRESENTE OFERTA PÚBLICA FOI ELABORADA DE ACORDO COM AS NORMAS DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA AS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O REGISTRO OU ANÁLISE PRÉVIA DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA ANBIMA OU DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, BEM COMO SOBRE OS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste material que não estejam aqui expressamente definidos terão o significado a eles atribuídos no Prospecto.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. OVERVIEW DA INCORPORADORA
2. MERCADO IMOBILIÁRIO
3. ANÁLISE DEMOGRÁFICA
4. DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO
5. HIGHLIGHTS FINANCEIROS
6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. OVERVIEW DA INCORPORADORA
2. MERCADO IMOBILIÁRIO
3. ANÁLISE DEMOGRÁFICA
4. DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO
5. HIGHLIGHTS FINANCEIROS
6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A Incorporadora



- A CAPREM nasceu como incorporadora em 2003. A partir de 2013 expandiu suas operações, estabelecendo-se também como Construtora. Atua fortemente na cidade de Rio Claro , onde fica sua sede, e também em diversas cidades da região de Campinas como: Americana, Santa Bárbara do Oeste, Jaguariúna e outras.
- A Incorporadora oferece produtos de diversos segmentos no mercado imobiliário, desde opções acessíveis para quem como primeiro imóvel, com a linha START, empreendimentos intermediários e bem equipados das linhas MOBI e PLUS, até alcançar o alto padrão e exclusividade nas linhas HIGH e SELECT, atendendo a diferentes necessidades e preferências.
- Acumula mais de 1 milhão de m² em construção e mais de 5.000 unidades habitacionais entregues.¹



INTEC Brasil

Reconhecida como a 18ª maior construtora do país em 2023 pelo INTEC Brasil.¹



NDT

Empresa certificada pela NDT – Nível de Desempenho Técnico, oferecida pela CEF, em que avalia ratings técnicos, gestão, ambientais, processos internos e relacionamento com clientes dentre outros quesitos.¹



GPTW

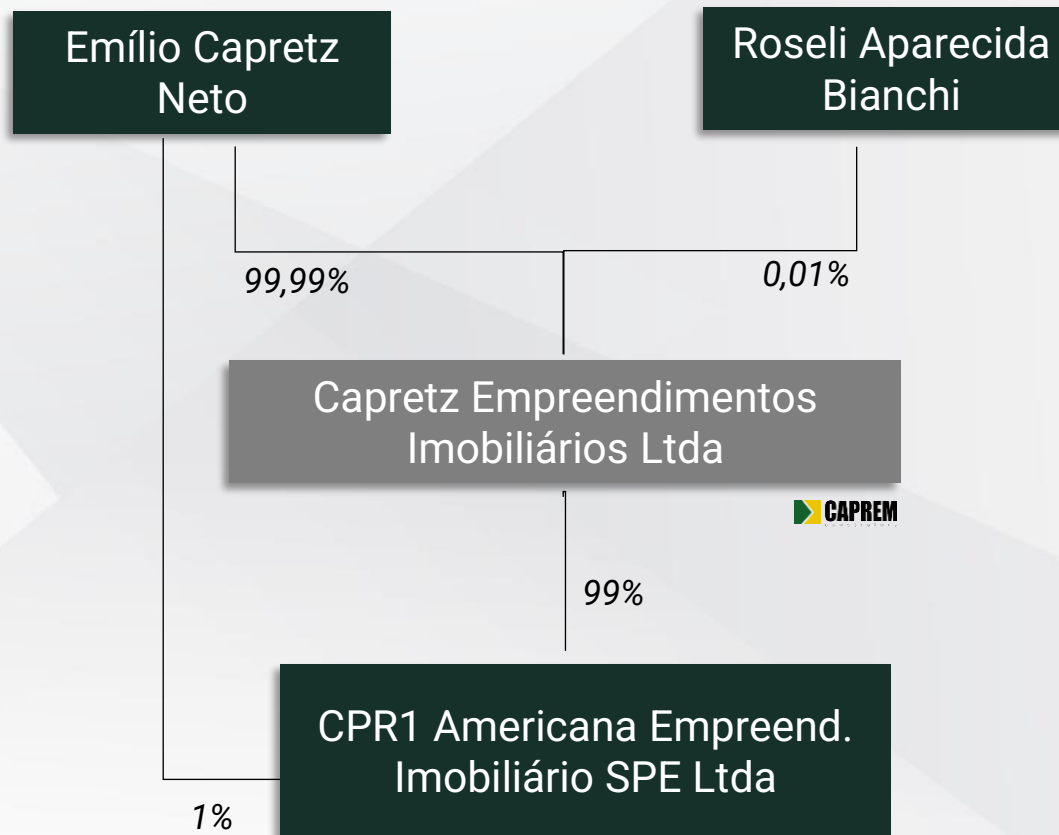
Empresa com certificação GPTW (Great Place to Work).¹

Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estrutura Societária



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Lançamentos



Lagune Residencial

Jaguariúna – SP

Unidades: 220
VGV: 182.741.971,11



Koelle Gardens

Rio Claro – SP

Unidades: 192
VGV: 128.087.969,89



Vila das Flores

Rio Claro – SP

Unidades: 160
VGV: 31.962.166,17



Diamond Residence

Rio Claro – SP

Unidades: 272
VGV: 106.823.200,00



Signa Residence

Americana – SP

Unidades: 208
VGV: 213.729.464,00



Alameda

Rio Claro – SP

Unidades: 76
VGV: 80.400.000,00



Vitrius Residence

Rio Claro – SP

Unidades: 144
VGV: 146.861.304,56

Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Em Obras e Entregues



Villa Do Campo

Rio Claro – SP

Unidades: 288
VGv: 60.405.293,18



Boulevard De Rose

Santa Barbara do Oeste – SP

Unidades: 196
VGv: 92.147.212,52



Leven Residencial

Rio Claro – SP

Unidades: 272
VGv: 97.010.461,11



Alto do Ferrazin

Americana – SP

Unidades: 156
VGv: 86.094.568,00



Jardim do Bosque

Cordeirópolis – SP

Unidades: 120
VGv: 12.680.000,00



Villagio Corte

Cordeirópolis – SP

Unidades: 448
VGv: 55.450.000,00



Residencial Inovare

Ipeúna – SP

Unidades: 48
VGv: 6.960.000,00



Bellas Artes

São Carlos – SP

Unidades: 80
VGv: 28.000.000,00

Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Em Obras e Entregues



Finese Residencial

Rio Claro– SP



Infinity Residencial

Rio Claro– SP



Villa Real

Americana – SP



Front Lake

Rio Claro – SP



Residencial Cambuci

Rio Claro – SP



Residencial Reseda

Rio Claro – SP



Vila do Horto

Rio Claro – SP

Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. OVERVIEW DA INCORPORADORA

2. MERCADO IMOBILIÁRIO

3. ANÁLISE DEMOGRÁFICA

4. DESCRITIVO DO
EMPREENDIMENTO

5. HIGHLIGHTS FINANCEIROS

6. CARACTERÍSTICAS DA
EMIÇÃO



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mercado Imobiliário - Americana



Localizada a Noroeste do estado de São Paulo, destaca-se por sua economia diversificada, com forte presença da indústria têxtil³. A cidade é famosa por seu patrimônio cultural, e seu respeito ao meio ambiente, possuindo diversos parques, praças públicas e áreas de preservação.⁴



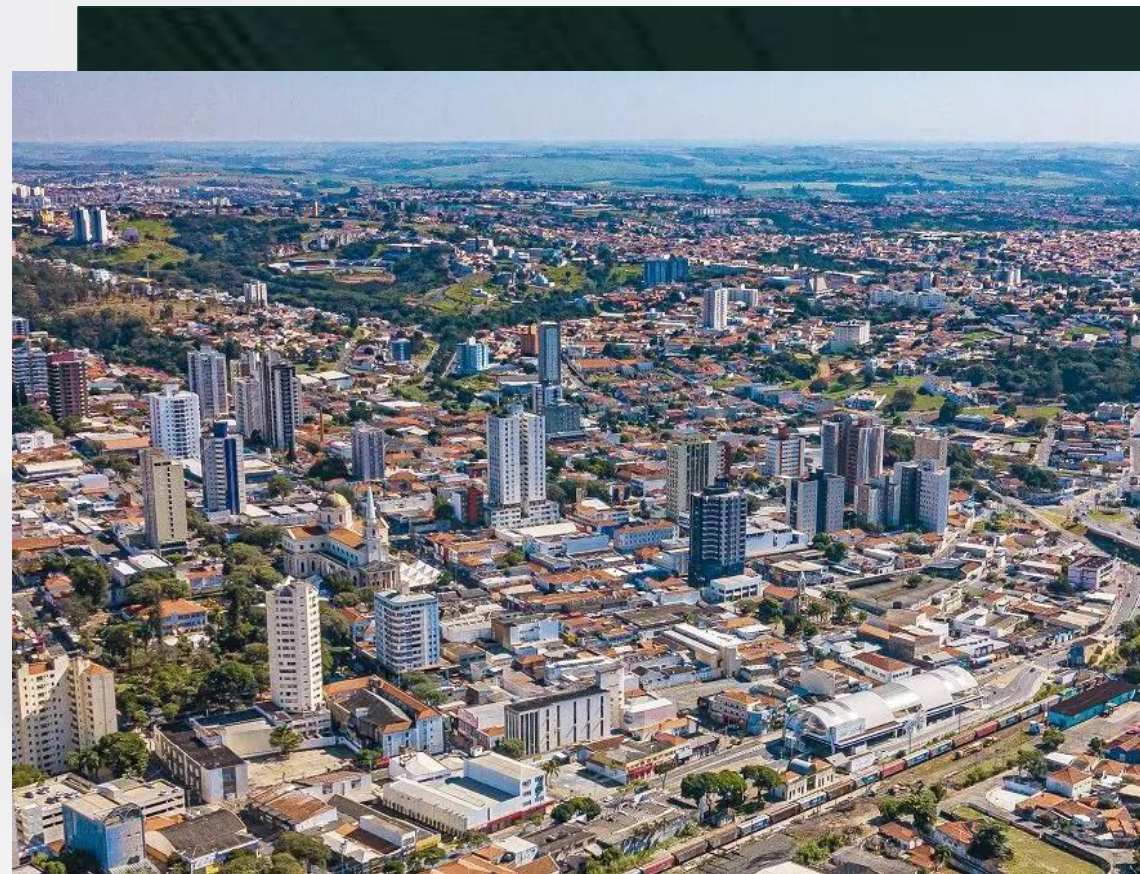
Considerada uma das melhores cidades para fazer negócios no setor imobiliário, Americana foi classificada na 23ª posição no **ranking nacional** da Urban Systems⁵. Este ranking leva em conta diversos fatores, incluindo o aumento do número de empresas no ramo, a empregabilidade e a construção de novos domicílios.



O polo têxtil de Americana tem uma grande importância para a economia brasileira, visto que concentra 32% das empresas têxteis instaladas no país e 27% das voltadas para confecção.



Segundo o CAGED houve um aumento da empregabilidade no setor de construção civil em Americana, com um **crescimento de 7,07%** no ano de 2022 e **3,64%** até Novembro de 2023.⁷



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. OVERVIEW DA INCORPORADORA

2. MERCADO IMOBILIÁRIO

3. ANÁLISE DEMOGRÁFICA

4. DESCRITIVO DO
EMPREENDIMENTO

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

6. CARACTERÍSTICAS DA
EMIÇÃO



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Análise Demográfica - Americana



Área Territorial

133.912 km² (2022)



População Residente

237.240 (2022)



Densidade Demográfica

1.771,61 hab./km²
(2022)



Escolarização

98 % (2010)



IDHM

0,811 (2010)



PIB per capita

R\$ 49.907,97 (2020)

População no último censo [2022]

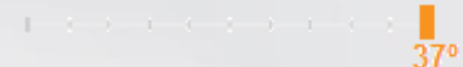
237.240 pessoas

Comparando a outros municípios

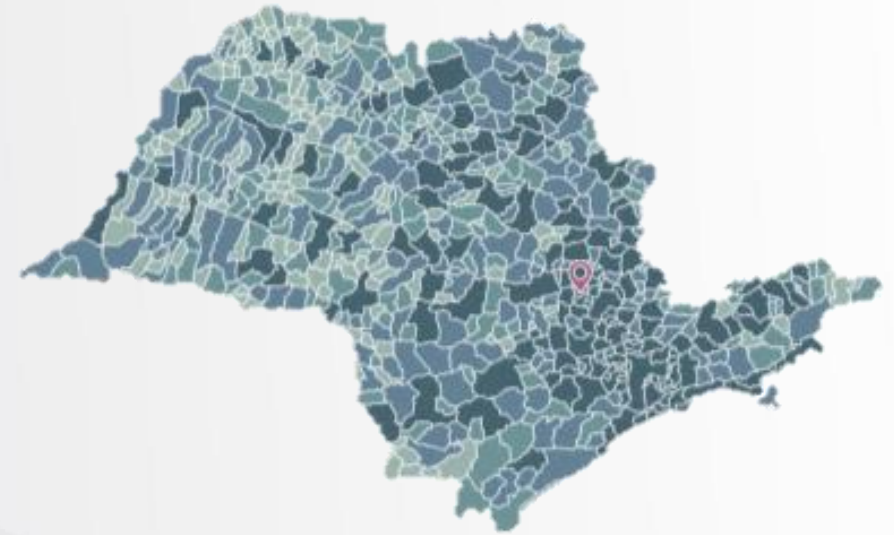
No país
5570º



No Estado
645º



Na região geográfica imediata
18º



Legenda

até 5.512
pessoas

até 13.419
pessoas

até 39.493
pessoas

mais que 39.493
pessoas

Fonte: IBGE

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. OVERVIEW DA INCORPORADORA
2. MERCADO IMOBILIÁRIO
3. ANÁLISE DEMOGRÁFICA
- 4. DESCRITIVO DO
EMPREENDIMENTO**
5. HIGHLIGHTS FINANCEIROS
6. CARACTERÍSTICAS DA
EMIÇÃO



SIGNA
RESIDENCE

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descritivo do Empreendimento



Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descritivo do Empreendimento - Área Interna



SALA DE JANTAR



COZINHA



VARANDA GOURMET



SALA DE ESTAR



VISTA EXTERNA

Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descritivo do Empreendimento - Área Externa



SPA E BEAUTY CARE



ACADEMIA



PISCINA



BEACH TENIS



CROSSFIT

Fonte: CAPREM

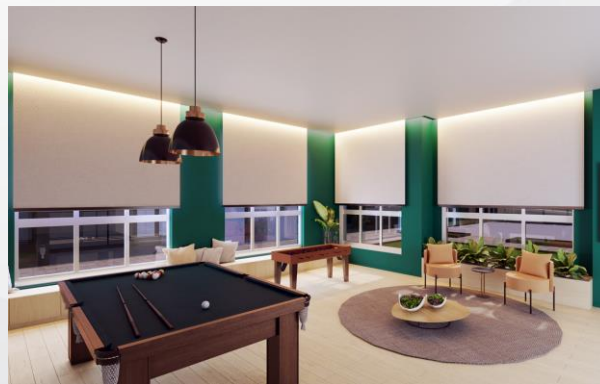
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descritivo do Empreendimento - Área Externa



QUADRA



SALÃO DE JOGOS



COWORKING



SALÃO DE FESTAS



PLAYGROUND

Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descritivo do Empreendimento - Implantação



- | | | | |
|---|------------------------|----|--------------------------|
| 1 | Squash | 10 | Playground |
| 2 | Quadra de beach tennis | 11 | Fitness Externo crossfit |
| 3 | Quadra poliesportiva | 12 | Salão de jogos |
| 4 | Espaço Fitness | 13 | Salão de jogos teen |
| 5 | Beauty Care e SPA | 14 | Espaço Kids |
| 6 | Espaço fitness ZEN | 15 | Coworking |
| 7 | Sauna | 16 | Salão de festas |
| 8 | Piscina infantil | 17 | Espaço Pet |
| 9 | Piscina Adulto | 18 | Área de Estar |

Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descritivo do Empreendimento - Tipologia



PLANTA SUPER LIVING (123 m²)

- 2 dormitórios.
- Varanda integrada com nivelamento do piso e vidro instalado na sacada.



PLANTA VARANDA INTEGRADA (123 m²)

- 3 dormitórios.
- Varanda integrada com nivelamento do piso e vidro instalado na sacada



PLANTA PADRÃO (123 m²)

- 3 dormitórios.
- Fechamento interno de varanda sem nivelamento de piso.

Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descritivo do Empreendimento - Localização

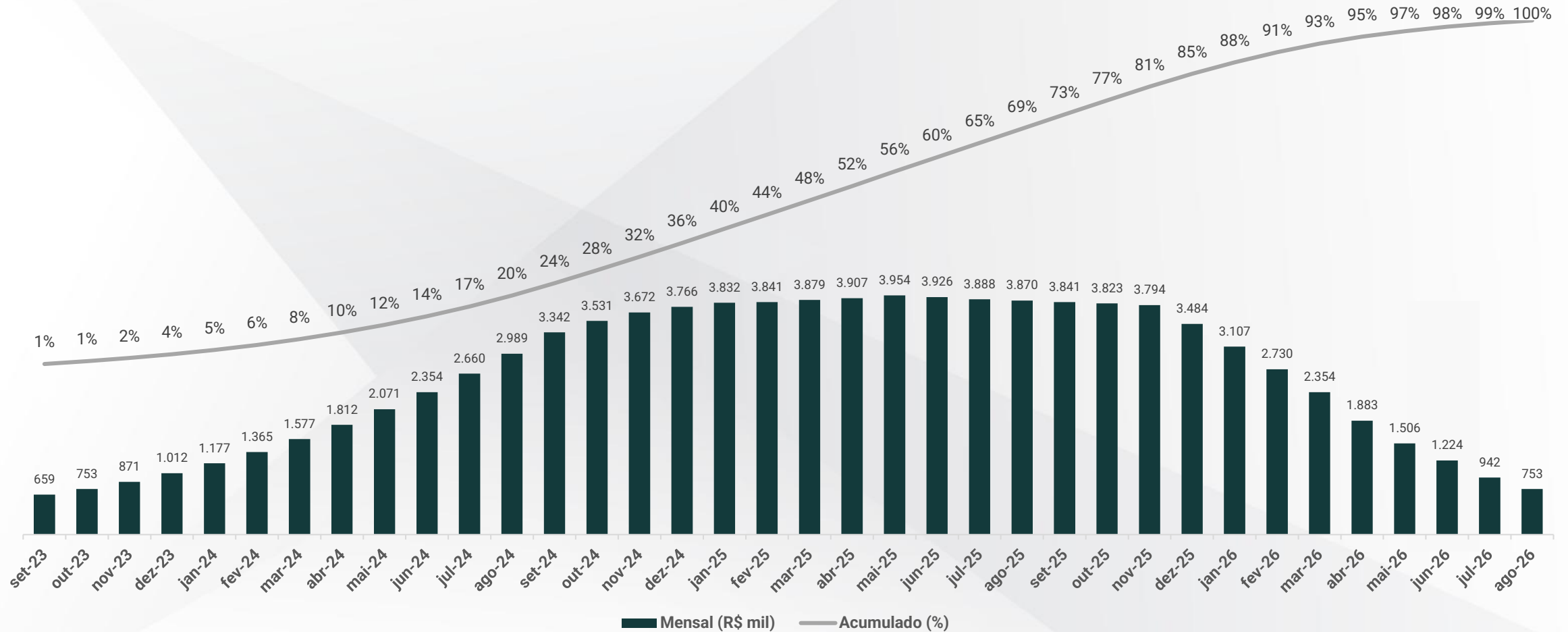


Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descritivo do Empreendimento – Cronograma de Obras

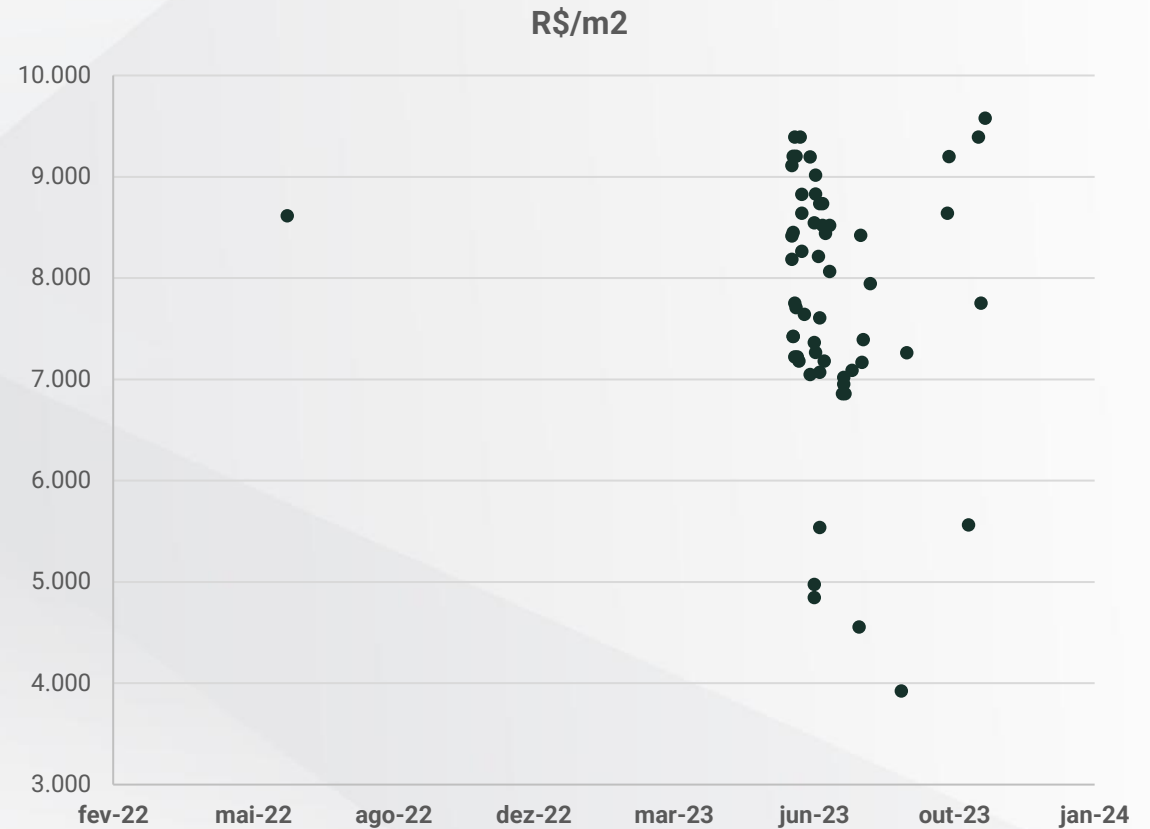
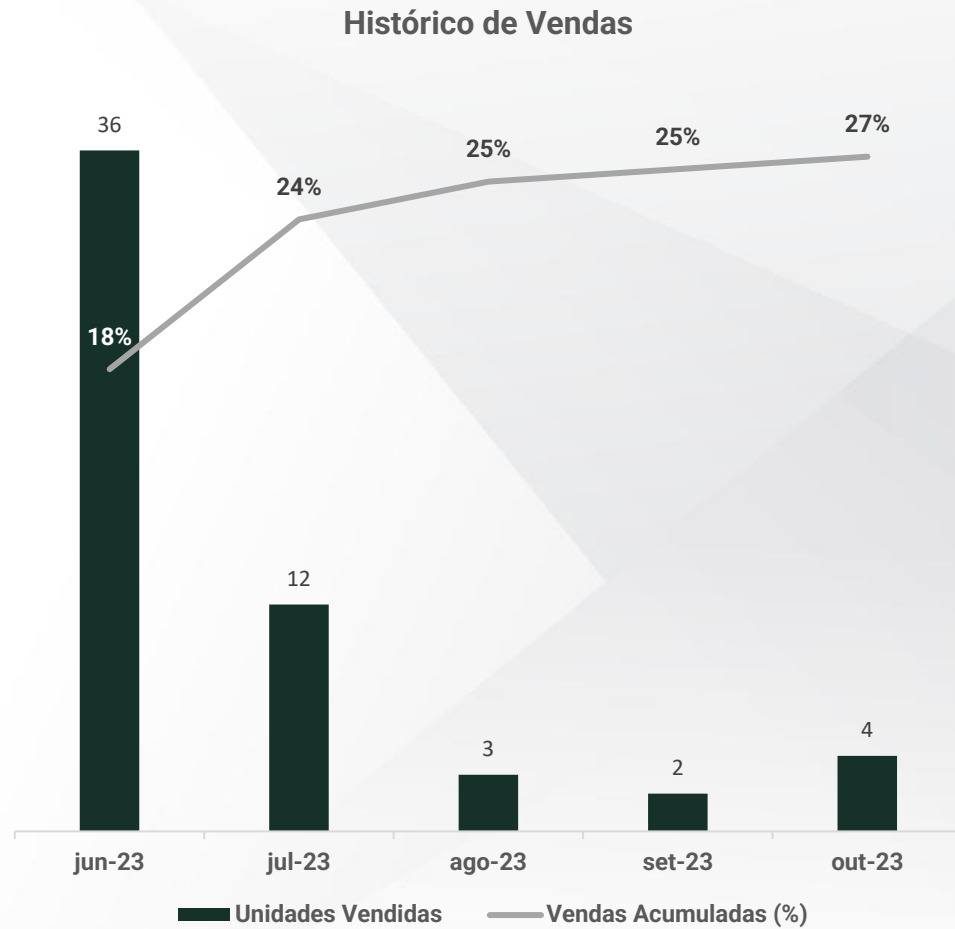


Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descritivo do Empreendimento – Análise de Vendas



Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. OVERVIEW DA INCORPORADORA
2. MERCADO IMOBILIÁRIO
3. ANÁLISE DEMOGRÁFICA
4. DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO
- 5. HIGHLIGHTS FINANCEIROS**
6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Demonstrações Financeiras - CAPREM

ATIVO	31/12/2021	31/12/2022	A.V.	A.H.
ATIVO CIRCULANTE				
Caixa/Cheques em Cobrança	17.289,84	38.740,85	0,0%	224,1%
Bancos Conta Movimento	910.555,51	616.524,77	0,4%	67,7%
Aplicações Financeiras	489.494,10	15.396.215,82	10,7%	3145,3%
Títulos de Capitalização	5.000,00	5.000,00	0,0%	100,0%
Clientes	17.775.374,78	25.568.282,69	17,7%	143,8%
Empréstimos	17.910.170,31	43.883.908,42	30,4%	245,0%
Adiantamentos	928.662,98	59.199,39	0,0%	6,4%
Tributos a Recuperar	648.831,66	648.831,62	0,4%	100,0%
Despesas do Exercício Seguinte	805.719,32	963.509,22	0,7%	119,6%
Acordos Judiciais	-	9.096,00	0,0%	
Estoques	24.796.466,68	11.102.705,04	7,7%	44,8%
Total do Ativo Circulante	64.287.565,18	98.292.013,82	68,1%	152,9%
ATIVO NÃO CIRCULANTE				
Investimentos	10.235.909,74	33.193.821,29	23,0%	324,3%
Imobilizado	4.969.993,14	12.790.139,13	8,9%	257,3%
Total do Ativo Não Circulante	15.205.902,88	45.983.960,42	31,9%	302,4%
TOTAL DO ATIVO	79.493.468,06	144.275.974,24	100,0%	181,5%

PASSIVO	31/12/2021	31/12/2022	A.V.	A.H.
PASSIVO CIRCULANTE				
Empréstimos e Financiamentos - CP	3.674.827,05	26.307.869,18	18,2%	715,9%
Fornecedores	2.853.237,79	5.324.496,47	3,7%	186,6%
Contas a Pagar	173.000,00	173.000,00	0,1%	100,0%
Adiantamentos de Clientes	-	5.919,38	0,0%	
Obrigações Sociais	141.059,35	250.618,99	0,2%	177,7%
Obrigações Fiscais	149.431,30	110.624,17	0,1%	74,0%
Obrigações Trabalhistas	166.104,25	189.171,32	0,1%	113,9%
Contribuição Social	108.570,39	107.925,01	0,1%	99,4%
Imposto de Renda	217.352,43	308.818,59	0,2%	142,1%
Outras Obrigações a Pagar	463.367,08	494.034,08	0,3%	106,6%
Valores de Terceiros	1.069.077,01	1.156.577,01	0,8%	108,2%
Adiantamentos	5.919,38	-	0,0%	0,0%
Distrato a Pagar	-	83.177,78	0,1%	
Total do Passivo Circulante	9.021.946,03	34.512.231,98	23,9%	382,5%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE				
Empréstimos e Financiamentos - LP	6.178.261,15	55.124.968,46	38,2%	892,2%
Receitas a Realizar	12.652.701,29	1.994.913,62	1,4%	15,8%
Ret. Diferido	-	255.540,79	0,2%	
Impostos Diferidos	-	795.931,63	0,6%	
Empréstimos de Terceiros - LP	40.815,00	40.815,00	0,0%	100,0%
Empréstimos de PJ Ligadas - LP	14.263.796,76	24.824.667,82	17,2%	174,0%
Notas Promissórias a Pagar	300.000,00	204.000,00	0,1%	68,0%
Imóveis Vendidos	3.661.713,87	106.625,11	0,1%	2,9%
Custos a Realizar	(5.885.650,78)	-	0,0%	0,0%
Controle - Custo prçado - Sollare	10.045.000,00	-	0,0%	0,0%
Contas a Pagar	2.591.958,00	742.042,77	0,5%	28,6%
Parcelamentos	335.249,73	78.370,75	0,1%	23,4%
Imóveis a Pagar	359.867,83	684.867,83	0,5%	190,3%
Total do Passivo Não Circulante	44.543.712,85	84.852.743,78	58,8%	190,5%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Capital Social	1.000.000,00	1.000.000,00	0,7%	100,0%
Reserva de Lucros	24.927.809,18	23.910.998,48	16,6%	95,9%
Total do Patrimônio Líquido	25.927.809,18	24.910.998,48	17,3%	96,1%
TOTAL DO PASSIVO	79.493.468,06	144.275.974,24	100,0%	181,5%

Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Demonstrações Financeiras - CAPREM

II - ANÁLISE DO RESULTADO DO PERÍODO				
Resultado do Período	31/12/2021	31/12/2022	A.V.	A.H.
Receitas Brutas	33.157.077,33	27.458.317,24	105,8%	82,8%
(-) Deduções das Receitas Brutas	(1.630.058,92)	(1.501.212,54)	-5,8%	92,1%
Receita Líquida	31.527.018,41	25.957.104,70	100,0%	82,3%
(-) Custos	(12.586.762,52)	(11.475.591,89)	-44,2%	91,2%
Lucro Bruto	18.940.255,89	14.481.512,81	55,8%	76,5%
(+/-) Despesas/Receitas Operacionais				
Despesas Administrativas	(8.912.713,61)	(22.802.982,42)	-87,8%	255,8%
Despesas Comerciais	(53.300,91)	-	0,0%	0,0%
Despesas Tributárias	(856.259,49)	(1.242.701,68)	-4,8%	145,1%
(+) Outras Receitas	-	52.220,00	0,2%	
Resultado Oper. antes Enc. Financeiros	9.117.981,88	(9.511.951,29)	-36,6%	-104,3%
(-) Despesas Financeiras	(1.257.598,14)	(10.436.821,83)	-40,2%	829,9%
(+) Receitas Financeiras	46.169,20	1.260.402,42	4,9%	2730,0%
Resultado Operacional	7.906.552,94	(18.688.370,70)	-72,0%	-236,4%
(+) Receitas não Operacionais	3.992.517,92	24.549.382,77	94,6%	614,9%
Resultado Operacional Antes dos Impostos	11.899.070,86	5.861.012,07	22,6%	49,3%
(-) IRPJ/CSLL	(1.124.678,90)	(1.027.027,64)	-4,0%	91,3%
Resultado Líquido do Período	10.774.391,96	4.833.984,43	18,6%	44,9%

Fonte: CAPREM

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

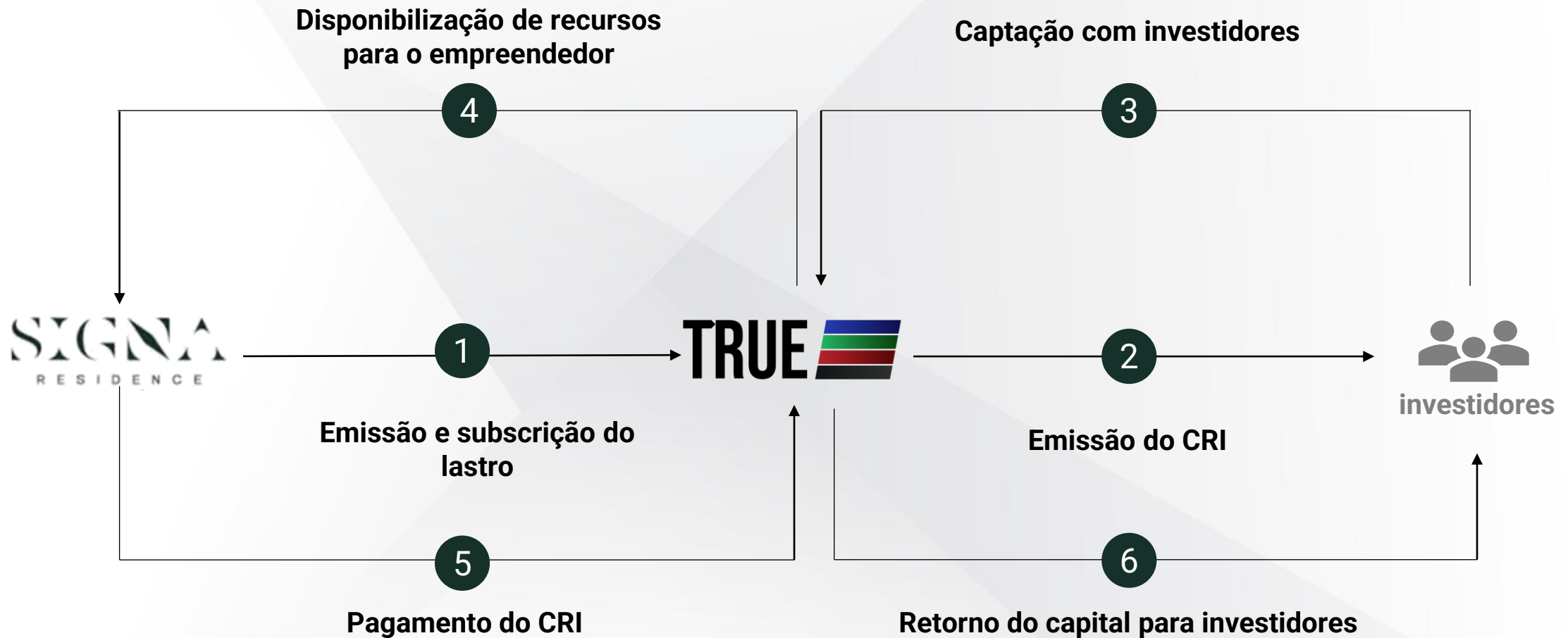
1. OVERVIEW DA INCORPORADORA
2. MERCADO IMOBILIÁRIO
3. ANÁLISE DEMOGRÁFICA
4. DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO
5. HIGHLIGHTS FINANCEIROS
6. **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fluxo da Operação



Fonte: Documentos da Operação

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições

Devedora	CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. - CNPJ 44.206.107/0001-66
Lastro do CRI	Nota Comercial a ser emitida pela Devedora
Emissora	True Securitizadora
Título	Certificado de Recebíveis do Imobiliário (CRI)
Volume da Oferta	R\$ 22.300.000,00
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00
Séries	5
Duration (anos)	3,34
Data de Vencimento	15/12/2027
Remuneração	IPCA + 9,00% a.a.
Amortização	Bullet + Full Cash Sweep
Remuneração	Juros Mensais
Destinação dos Recursos	Finalização das Obras
Garantias	i. Aval solidário prestado pelos sócios PF e PJ ii. Alienação Fiduciária das cotas da Devedora (SPE) iii. Alienação Fiduciária do imóvel iv. Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis, atuais e futuros. v. Endosso das apólices dos seguros (risco de engenharia e DFI) vi. Fundo de Reserva – R\$ 730.000,00 vii. Fundo de Despesas – R\$ 98.000,00
Multa de Pré-pagamento	4% sobre o saldo devedor e apenas após conclusão de obras
Assessor Legal	Daló e Tognotti Advogados
Coordenador Líder	Guide Investimentos S.A.
Data de Bookbuilding	15/12/2023
Data Estimada de Liquidação	18/12/2023

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Prospecto e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e o Prospecto da Oferta e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora.

Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, incorporados por referência no Prospecto.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

1. Riscos relativos ao ambiente macroeconômico

1.1. Política econômica do governo federal

1.2 Efeitos da política anti-inflacionária

1.3 Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

1.4 Risco decorrente da política monetária do governo federal

1.5 Efeitos da retração no nível da atividade econômica

1.6 A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI

1.7 Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro

2. Riscos relacionados ao mercado e ao setor de securitização

2.1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

2.2. Risco de estrutura

2.3 Os Créditos Imobiliários constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

2.4 Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

2.5 Risco de pagamento das despesas pela Devedora

2.6 Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não a Conta do Patrimônio Separado

3. Riscos dos Créditos Imobiliários, dos CRI e da Oferta

3.1. Baixa liquidez no mercado secundário

3.2. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

3.3 Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário

3.4 Quórum de deliberação em Assembleia Geral

3.5 Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

- 3.6 Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora, conforme aplicável*
- 3.7 Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta*
- 3.8 Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio*
- 3.9 Risco da existência de credores privilegiados*
- 3.10 Escopo de auditoria legal restrito*
- 3.11 Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI*
- 3.12 Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento*
- 3.13 Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora*
- 3.14 O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI*
- 3.15 Risco de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários*
- 3.16 Risco de origem e formalização dos Créditos Imobiliários*
- 3.17 Riscos de formalização do lastro da Emissão*
- 3.18 Risco de indisponibilidade do IPCA*
- 3.19 Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado*
- 3.20 Ausência de Coobrigação da Emissora*
- 3.21 Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais*
- 3.22 Risco de alteração das taxas das demais séries dos CRI, em razão da cláusula de Market Flex*
- 3.23 O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora*
- 3.24 Eventual rebaixamento da classificação de risco do Brasil poderá acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário*
- 3.25 Risco da não realização da carteira de ativos pela Emissora*
- 3.26 A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários*
- 3.27 A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações*
- 3.28 Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade*
- 3.29 A regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente*
- 3.30 Não será emitida carta conforto por auditores independentes*

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

- 3.31 Riscos financeiros dos CRIs*
- 3.32 Risco decorrente da guarda das Notas Comerciais e da CCI*
- 3.33 Riscos decorrentes de falhas de procedimentos*
- 3.34 Risco da formalização e integralização do lastro dos CRI*
- 3.35 Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito*
- 3.36 Risco de liquidação do Patrimônio Separado*
- 3.37 Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento*
- 3.38 Risco decorrente do integralização parcial das Séries dos CRI*
- 3.39 Risco decorrente da não emissão de rating no âmbito da Oferta*
- 3.40 A Emissora e/ou a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial*

4. Riscos dos Créditos Imobiliários, dos CRI e da Oferta

- 4.1 Crescimento da Emissora e seu capital*
- 4.2 Os incentivos fiscais para aquisição de CRI*
- 4.3 A importância de uma equipe qualificada*
- 4.4 Registro da CVM*
- 4.5 Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora*
- 4.6 Risco relacionado a fornecedores da Emissora*
- 4.7 Inflação*
- 4.8 Política monetária*
- 4.9 Ambiente macroeconômico internacional*
- 4.10 Regulamentação do mercado de CRI*
- 4.11 Decisões judiciais podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas*
- 4.12 Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora*

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

5. Riscos Relativos à Devedora

5.1 A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

5.2 O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

5.3 A perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais.

5.4 Caso as parcerias da Devedora não sejam bem sucedidas ou caso a Devedora não consiga manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.

5.5 O valor de mercado do banco de terrenos da Devedora pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional.

5.6 Participação da Devedora em SPEs poderá resultar em riscos adicionais.

5.7 O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

5.8 O setor imobiliário poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento.

5.9 As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

5.10 O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que seus contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

5.11 Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil podem afetar adversamente os resultados da Devedora

5.12 Atuação nos segmentos econômicos.