

LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO

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

Informações Essenciais - Oferta Primária da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., em 2 (duas) Séries, Lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pelo Banco Votorantim S.A.

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Banco Votorantim S.A." ("Prospecto Definitivo").

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Definitivo, principalmente a seção relativa a fatores de risco. Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Lâmina que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Prospecto Definitivo).

ALERTAS

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

1. Elementos Essenciais da Oferta

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI	Capa do Prospecto Definitivo
a.1) Emissão e série	177ª (centésima septuagésima sétima) emissão, em 2 (duas) séries.	Capa do Prospecto Definitivo
a.2) Ofertante/Emissor	Nome: True Securitizadora S.A. CNPJ: 12.130.744/0001-00. Website: www.truesecuritizadora.com.br	Capa do Prospecto e Seção 2.2 do Prospecto Definitivo

B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRAPCSCRIIA3 Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRAPCSCRIIB1	Capa do Prospecto Definitivo
b.2) Mercado de negociação	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (B3 Segmento Cetip UTMV - Mercado de Balcão).	Item 2.6 "h" do Prospecto Definitivo
b.3) Quantidade ofertada - lote base	83.000 (oitenta e três mil) CRI, em 9 de junho de 2023 ("Data de Emissão"). (i) CRI Primeira Série: 62.000 (sessenta e dois mil) CRI, na Data de Emissão. (ii) CRI Segunda Série: 21.000 (vinte e um mil) CRI, na Data de Emissão.	Item 2.6 "b" do Prospecto Definitivo
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	Item 2.6 "a" do Prospecto Definitivo
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	(i) CRI Primeira Série: 102% da Taxa DI ao ano, base 252 Dias Úteis. (ii) CRI Segunda Série: 105% da Taxa DI ao ano, base 252 Dias Úteis.	Item 2.6 "i" do Prospecto Definitivo
b.6) Montante ofertado	R\$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), na Data de Emissão (i) CRI Primeira Série: R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), na Data de Emissão. (ii) CRI Segunda Série: R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), na Data de Emissão.	Capa e item 2.5 do Prospecto Definitivo
b.7) Lote suplementar	N/A	N/A
b.8) Lote adicional	Não	Item 2.6 "c" do Prospecto Definitivo
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não	Item 3.5 do Prospecto Definitivo
C. Outras Informações		
c.3 Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.	Itens 10.10 e 16.5 do Prospecto Definitivo

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, para pagamento da integralização das Letras Financeiras.</p> <p>Os recursos líquidos captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados pelo Devedor e comprovados ao Agente Fiduciário para (i) pagamento de aluguéis pelo Devedor ou por suas subsidiárias ("<u>Destinação Futura</u>"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VII do Termo de Securitização ("<u>Empreendimentos Destinação</u>"), e/ou (ii) reembolso de pagamentos de aluguéis já incorridos, pelo Devedor ou por suas subsidiárias, anteriormente à emissão dos CRI, pelo período de até 24 (vinte e quatro) meses contados do encerramento da Oferta ("<u>Reembolso de Despesas</u>" e, em conjunto com a Destinação Futura, "<u>Custos e Despesas Lastro</u>"), relacionados com determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do Anexo VII do Termo de Securitização ("<u>Empreendimentos Reembolso</u>" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "<u>Empreendimentos Lastro</u>"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo VII do Termo de Securitização, respectivamente ("<u>Destinação dos Recursos</u>").</p>	item 3.1 do Prospecto Definitivo

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Tipo de Lastro	Concentrado	Item 10.3 do Prospecto Definitivo
Principais informações sobre o lastro	<p>Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários, os quais são oriundos de Letras Financeiras, para colocação privada, de emissão do Banco Votorantim S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 ("<u>Devedor</u>"), cujas demonstrações financeiras auditadas e indicadores financeiros estão disponíveis no Prospecto Definitivo, vide Seção 12.</p> <p>Os recursos líquidos captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados pelo Devedor e comprovados pelo Agente Fiduciário, para pagamento dos Custos e Despesas Lastro relacionados com os Empreendimentos Lastro, observada a Destinação dos Recursos. O Devedor tem por objeto social a prática de todas as atividades bancárias em todas as modalidades permitidas, inclusive câmbio, na conformidade das disposições legais e regulamentares em vigor.</p>	Item 10.1 do Prospecto Definitivo

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Existência de crédito não performedo	Não	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplementos	<p>O Devedor não possui, nesta data, qualquer inadimplência em relação a outras emissões de letras financeiras ou obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.</p> <p>Ademais, a Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo), considerando o número de operações, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.</p>	Item 10.6 do Prospecto Definitivo

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performedo) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto financeiro
1. A pandemia do Coronavírus (COVID-19) e a consequente desaceleração econômica e volatilidade no mercado financeiro e de capitais brasileiro e mundial tiveram e poderão ter efeitos adversos graves nos negócios, condição financeira, liquidez e resultados operacionais em nas unidades de negócios do Devedor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. O Devedor pode sofrer perdas significativas em suas atividades de negociação e investimento devido a flutuações do mercado e volatilidade	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. O Devedor pode não ser capaz de identificar, consumir, integrar ou ter sucesso e auferir os benefícios de aquisições passadas e futuras	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. O Devedor está sujeito a riscos de liquidez que podem afetar suas operações e seus resultados	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. A incapacidade de obter financiamento ou de vender ativos pode prejudicar a liquidez do Devedor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre os Certificados de Recebíveis Imobiliários		
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras, emitidas nos termos do Instrumento de Emissão, conforme posteriormente aditado, e representados integralmente pelas CCI. Os Créditos Imobiliários são vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização.	Item 2.3 e 2.6 do Prospecto Definitivo
Vencimento/Prazo	<p>(i) os CRI Primeira Série têm prazo de vencimento de 1.098 (mil e noventa e oito) dias corridos, contados da Data de Emissão, com vencimento final em 11 de junho de 2026 ("<u>Data Vencimento CRI Primeira Série</u>"); e</p> <p>(ii) os CRI Segunda Série têm prazo de vencimento de 1.831 (mil, oitocentos e trinta e um) dias corridos, contados da Data de Emissão, com vencimento final em 13 de junho de 2028. ("<u>Data Vencimento CRI Segunda Série</u>").</p>	Capa e Item 2.6 "g" do Prospecto Definitivo
Remuneração	<p>(i) CRI Primeira Série: 102% da Taxa DI ao ano, base 252 Dias Úteis.</p> <p>(ii) CRI Segunda Série: 105% da Taxa DI ao ano, base 252 Dias Úteis.</p>	Item 2.6 "i" do Prospecto Definitivo
Amortização/Juros	<p>(i) CRI Primeira Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Primeira Série. A Remuneração dos CRI Primeira Série será paga em uma única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI Primeira Série; e</p> <p>(ii) CRI Segunda Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Segunda Série. A Remuneração dos CRI Segunda Série será paga em uma única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI Segunda Série.</p>	Item 2.6 "l" e "j" do Prospecto Definitivo
<i>Duration</i>	<p>(i) Os CRI Primeira Série terão <i>duration</i> de, aproximadamente, 3 (três) anos, calculada na Data de Emissão.</p> <p>(ii) Os CRI Segunda Série terão <i>duration</i> de, aproximadamente, 5 (cinco) anos, calculada na Data de Emissão.</p>	Item 2.6 "j" do Prospecto Definitivo
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência de exercício, pelo Devedor, da Opção de Recompra das Letras Financeiras, total ou apenas em relação a uma das séries.	Item 2.6 "l" do Prospecto Definitivo
Condições de recompra antecipada	N/A	N/A
Condições de vencimento antecipado	N/A	N/A

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do encerramento 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.	Item 7.1 do Prospecto Definitivo
Formador de mercado	N/A	N/A
Garantias (se houver)		
Garantia 1	N/A	N/A
Garantia 2	N/A	N/A
Classificação de Risco		
Agência de Classificação de Risco	N/A	N/A
Classificação de Risco	N/A	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Item 2.3 do Prospecto Definitivo
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Item 8.8 do Prospecto Definitivo
Como participar da oferta?	Os Investidores poderão subscrever os CRI por meio da assinatura do boletim de subscrição dos CRI junto a qualquer Instituição Participante da Oferta.	Item 8.5 do Prospecto Definitivo
Como será feito o rateio?	Pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.	N/A

Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores serão informados, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, por telefone.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	A Emissora poderá resilir o Contrato de Distribuição, mediante notificação às demais partes, apenas nas hipóteses listadas na Cláusula 12.1 do Contrato de Distribuição.	Item 14.1 do Prospecto Definitivo
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.	Item 2.6 "q" do Prospecto Definitivo
Indicação de local para obtenção do Prospecto.	<ul style="list-style-type: none"> • Emissora <i>Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:</i> https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website, clicar em "Emissões" e em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRIIA3", para os CRI Primeira Série e "BRAPCSCRIIB1" para os CRI Segunda Série. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" selecionar os documentos desejados). • Coordenador Líder <i>Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:</i> https://www.bv.com.br/institucional/ofertas-publicas (neste website, clicar no botão "Ofertas em andamento" e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida). • Comissão de Valores Mobiliários - CVM - Fundos Net, administrado pela B3 <i>Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:</i> https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "True Securitizadora S.A.", bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o Prospecto Definitivo, conforme lista exibida e baixar o documento). • B3 <i>Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:</i> 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 	Item 5.1 do Prospecto Definitivo

	<p>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: 177ª – Série 1” ou “Emissão: 177ª – Série 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 177ª Emissão em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	Banco Votorantim S.A.	Capa do Prospecto Definitivo
Outras instituições participantes da distribuição.	Participantes Especiais poderão ser convidados pelo Coordenador Líder e poderão processar ordens de investimento submetidas pelos Investidores.	Item 14.1 do Prospecto Definitivo
Procedimento de colocação.	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Item 8.4 do Prospecto Definitivo

	Calendário	
Qual o período de reservas?	N/A	N/A
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável, tendo em vista que a definição da taxa não será objeto de procedimento de precificação.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Não aplicável.	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	14.06.2023	Item 5.1 do Prospecto Definitivo
Quando receberei a confirmação da compra?	15.06.2023	Item 5.1 do Prospecto Definitivo
Quando poderei negociar?	Os CRI poderão ser livremente negociados no mercado secundário entre Investidores em 1 (um) Dia Útil após a data de liquidação, observado que a negociação dos CRI com o público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.	Item 7.1 do Prospecto Definitivo