

LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

AUZZA CAPITAL

AUZZA SECURITIZADORA S.A.

Registro CVM nº 590
CNPJ nº 27.956.690/0001-03
Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Cj. 2104, CEP 80.410-180,
Curitiba – PR



no valor total de, inicialmente

R\$26.889.000,00

(vinte e seis milhões oitocentos e oitenta e nove mil reais)

Código ISIN dos CRI: BRFSECRI001

Informações Essenciais – Oferta Primária de CRI

Esta Lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto.

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

*Exceto se expressamente indicado nesta Lâmina, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta Lâmina, terão o significado previsto no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auzza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.” (“**Prospecto Preliminar**”)*

ALERTAS		
Risco de:	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 3 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 3 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	Seção 3 do Prospecto

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 checked="" type="checkbox"/> CRI <input type="checkbox"/> CRA	Seção 1.1 do Prospecto
a.1) Emissão e Série Emissão: 5ª (quinta) Série: 1ª (primeira)	Seção 1.1. do Prospecto
a.2) Emissor Nome: Auzza Securitizadora S.A. CNPJ: 27.956.690/0001-03	Seção 1.2. do Prospecto
B. Oferta	
b.1) Código de Negociação Proposto <input type="checkbox"/> código <input type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta	N/A
b.2) Mercado de negociação <input checked="" type="checkbox"/> nome fantasia: B3 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado	Seção 1.6 do Prospecto
b.3) Quantidade Ofertada – Oferta base 26.889 (vinte e seis mil oitocentos e oitenta e nove) CRI	Seção 1.6 do Prospecto
b.4) Preço R\$1.000,00	Seção 1.6 do Prospecto
b.5) Taxa de Remuneração Remuneração variável, a ser calculada com base nos critérios e parâmetros indicados na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização	Seção 1.3 do Prospecto
b.6) Montante ofertado da Série R\$0,00 – R\$26.889.000,00	Seção 1.6 do Prospecto
b.1.7) Lote Suplementar Não.	N/A
b.1.8) Lote Adicional Não.	N/A
b.1.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato? Não.	N/A

C. Outras Informações	
c.1) Agente Fiduciário Nome: H. Commcor DTVM Ltda. CNPJ: 01.788.147/0001-50	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta	Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta? A Emissora pretende utilizar os recursos líquidos obtidos por meio da Oferta para pagar a integralização das Debêntures. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados ao financiamento do Empreendimento.	Seção 2. do Prospecto

3. Detalhes relevantes sobre o emissor de valores mobiliários	Mais informações
Tipo de Lastro Concentrado.	Seção 9. do Prospecto
Principais informações sobre o lastro Os Créditos Imobiliários são representados em sua integralidade pelas Debêntures cujo pagamento é de responsabilidade da Devedora, que é subsidiária integral da Emissora. Pela inteligência da equiparação do acionista controlador à Devedora, conforme prevista no Art.2º §2º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, a indicação das informações requeridas pelo item 12.5 do Anexo E da Resolução CVM 160 é facultativa em decorrência do registro de companhia aberta na categoria B da Emissora, controladora integral da Devedora, mantido sob o nº 24333 perante à CVM. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Emissora, em sua versão mais recente, incorporado por referência como anexo a este Prospecto.	Seção 10. do Prospecto
Existência de crédito não performedo Não.	Seção 9. do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplementos A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Debêntures, conforme	Seção 9.6. do Prospecto

acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.	
---	--

Sumário dos principais riscos da Devedora	Probabilidade	Impacto Financeiro
<i>“A Remuneração dos CRI é variável e depende da performance de venda das Unidades Autônomas Futuras e da construção do Empreendimento”</i>	<input type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> menor <input checked="" type="checkbox"/> média	<input checked="" type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> menor <input type="checkbox"/> média
<i>“O risco de crédito da Empreendedora e do Fiador e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRP”</i>	<input type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> menor <input checked="" type="checkbox"/> média	<input checked="" type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> menor <input type="checkbox"/> média
<i>“Risco de Não Obtenção de Recursos Financeiros para Financiamento Total do Empreendimento”</i>	<input type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> menor <input checked="" type="checkbox"/> média	<input checked="" type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> menor <input checked="" type="checkbox"/> média
<i>“Riscos de formalização do lastro da Emissão e constituição da Fiança”</i>	<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"/> média
<i>“Na auditoria legal, foram identificados existência de processos de Execução em face da Empreendedora e do Fiador Volnei, com matéria e/ou valores relevantes?”</i>	<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"/> média

4. Principais informações sobre o valor mobiliário	Mais informações
<p>Principais características Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, de emissão da Devedora.</p>	Seção 1. do Prospecto
<p>Vencimento / Prazo 1.552 (um mil quinhentos e cinquenta e dois) dias corridos, vencendo-se, portanto em 17 de julho de 2027.</p>	Seção 1. do Prospecto
<p>Remuneração Remuneração variável, a ser calculada com base nos critérios e parâmetros indicados na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização.</p>	Seção 1. do Prospecto
<p>Amortização Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado integralmente na Data de Vencimento (<i>bullet</i>), observada a possibilidade de Dação em Pagamento, conforme prevista no Art. 20 e 22, inciso XV da Lei nº 14.430, respeitado o procedimento estabelecido na Cláusula 16.11 do Termo de Securitização</p>	Seção 1. do Prospecto
Duration	N/A

N/A	
<p>Possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório</p> <p>A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos, após a ocorrência (i) de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures, previstos na Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iii) após liquidação financeira da comercialização da totalidade das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Devedora e, conseqüentemente, à Emissora, nos termos do Acordo, com a distribuição da correspondente Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras em favor da Devedora e o exaurimento do objeto social da SCP.</p>	Seção 1. do Prospecto
<p>Condições de recompra antecipada</p> <p>Não aplicável.</p>	N/A
<p>Condições de vencimento antecipado</p> <p>Haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, conforme previsto na Cláusula VII do Termo de Securitização.</p>	Seção 9.7. do Prospecto
<p>Restrições à livre negociação</p> <p><input type="checkbox"/> Revenda restrita à investidores profissionais.</p> <p><input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorrido 6 (seis) meses do final da oferta.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais.</p> <p><input type="checkbox"/> Não há restrições a revenda.</p>	Seção 6. do Prospecto
<p>Formador de mercado</p> <p>Não aplicável.</p>	N/A
Garantias (se houver)	
<p>Garantia 1</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p>	Seção 9.1. do Prospecto
<p>Garantia 2</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas Sociais</p>	Seção 9.1. do Prospecto
<p>Garantia 3</p> <p>Fiança</p>	Seção 9.1. do Prospecto
Garantia 4	Seção 9.1. do

Fundo de Desenvolvimento Imobiliário	Prospecto
Agência de Classificação de Risco Não aplicável.	N/A
Classificação de Risco Não aplicável.	N/A

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta	Mais informações
Participação na oferta	
Quem pode participar da oferta? [X] Investidores Profissionais. [X] Investidores Qualificados. [] Público em Geral	Seção 1. do Prospecto
Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento R\$1.000,00	Seção 1. do Prospecto
Como será feito o rateio? Não aplicável.	N/A
Como poderá saber o resultado do rateio? Não aplicável.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta? Não.	Seção 7.1. do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 1. do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto Site: 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 “Securitizadora” selecionar “AUZZA”, no campo “Nome do Certificado” selecionar “Praiatu”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar “Prospecto de Distribuição Pública”, no campo “Espécie” selecionar “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável, no campo “Data de Referência” colocar “2023”, e deixar os campos	Aviso ao Mercado

“Período de Entrega De” e “Período de Entrega Até” em branco, depois, clicar em “Visualizar o Documento” na coluna “Ações”).	
Quem são os coordenadores da oferta? A Terra Investimentos DTVM Ltda. e a própria Emissora, nos termos do Art. 43 da Resolução CVM 60.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição Não aplicável.	N/A
Procedimento de colocação <input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços. <input type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 7.4. do Prospecto

Calendário	Mais informações
Qual o período de reserva? Não aplicável.	N/A
Qual a data da fixação de preço? Não aplicável.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio? Não aplicável.	N/A
Qual a data de liquidação da oferta? A liquidação ocorrerá em diversas datas a partir da data de divulgação do Anúncio de Início.	Seção 4. do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra? Após a celebração do competente boletim de subscrição.	Seção 4. do Prospecto
Quando poderei negociar? Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Qualificados a partir de 15 de setembro de 2023, sendo certo que a negociação dos CRI com o público investidor em geral apenas poderá ser realizada após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta.	Seção 4. do Prospecto