



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	[X] perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	[X] falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	[X] dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	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	[] JCRA [X] CRI	Capa
a.1) Emissão e série	2ª da 217ª (ducentésima décima sétima) emissão.	Capa
a.2) Ofertante/Emissor	True Securitizadora S.A., companhia securitizadora com registro na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 663, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00.	Capa
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	BRAPCSCRIK91	Capa
b.2) Mercado de negociação	Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.	Capa
b.3) Quantidade ofertada - lote base	43.000 (quarenta e três mil)	Capa
b.4) Preço (intervalo)	Em R\$1.000,00	Capa
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI será atualizado monetariamente pela variação do IPCA (conforme abaixo definido), aplicando-se a fórmula descrita no Prospecto. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável) dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, aplicando-se a fórmula descrita no Prospecto.	Capa



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
b.6) Montante ofertado (intervalo)	R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais) captados por meio dos CRI da 2ª Série.	Capa
b.7) Lote suplementar	Não	Capa
b.8) Lote adicional	Não	Capa
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não	Seção 3.5
C. Outras informações	Não aplicável	
c.3 Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34	Capa

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralizar os Créditos Imobiliários, conforme disposto no Termo de Securitização. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora em função da emissão das Notas Comerciais e do recebimento do Preço de Aquisição, serão destinados e alocados pela Devedora, por ela ou por suas controladas, para a aquisição, a construção e/ou a reforma dos Empreendimentos Imobiliários (conforme definido no Prospecto), nos montantes e na periodicidade definidos pela Devedora, com observância do Cronograma Indicativo detalhado no Anexo III do Instrumento de Emissão.	Seção 3

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado	Seção 2.6
Principais informações sobre o lastro	Os CRI têm como lastro os créditos considerados imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussória, não conversíveis em participação societária, para colocação privada, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Atrium Participações Ltda. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, na Quadra SHCS CR, Quadra 502 Bloco C Parte 449 Loja 37, Asa Sul, CEP 70330-530, inscrita no CNPJ sob o nº 27.202.476/0001-61, emitidas nos termos do " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantias Real e Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Atrium Participações Ltda.</i> ", celebrado em 04 de outubro de 2023, entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas, nos termos do Anexo Normativo I da Resolução da CVM 60.	Seção 2.6
Existência de crédito não performedo	Não	N/A



3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários

Mais informações

Informações sobre o lastro

<p>Informações estatísticas sobre inadimplementos</p>	<p>No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 4,44% (quatro inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento. Para efeito de cálculo, foi considerada a relação entre o total de emissões de certificados de recebíveis imobiliários pré-pagas pelo total de emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreadas em dívidas de Grandes Devedores, conforme definidos na Resolução CVM 60, no período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.</p> <p>A Devedora não realizou emissões de créditos com a mesma natureza da presente Oferta nos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta e até a presente data não teve qualquer evento de inadimplemento.</p>	<p>Seção 10.6</p>
---	---	-------------------

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
<p>1. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar a economia brasileira, bem como a Devedora.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>2. A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como a Devedora.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>3. O declínio no nível de atividade econômica e a consequente estagnação ou desaceleração do crescimento do PIB brasileiro e mundial pode reduzir a demanda por produtos do Devedor.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>4. O governo brasileiro exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem afetar adversamente a Devedora.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>5. Os negócios e o resultado operacional da Devedora podem ser parcialmente afetados pelo desempenho em certas economias.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor</p>

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário

Mais informações

Informações sobre o valor mobiliário

<p>Principais características</p>	<p>Nos termos da alínea "b" do inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160, trata-se de oferta pública, sujeita ao rito de registro automático de distribuição, para a emissão de 43.000 (quarenta e três mil) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 217ª emissão da Emissora.</p>	<p>Seção 2.6</p>
<p>Vencimento/Prazo</p>	<p>Observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de 3.632 (três mil seiscentos e trinta e dois) dias corridos a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento em 15 de setembro de 2033, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, de vencimento antecipado das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI) e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.</p>	<p>Seção 2.6</p>



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Remuneração	O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI será atualizado monetariamente pela variação do IPCA (conforme abaixo definido), aplicando-se a fórmula descrita no Prospecto. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável) dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, aplicando-se a fórmula descrita no Prospecto.	Seção 2.6
Amortização/Juros	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, conforme cronograma disposto na tabela constante no Anexo II do Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI previstas no Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 16 de novembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Extraordinária Compulsória, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será ordinariamente amortizado na Data de Vencimento dos CRI, conforme indicado na tabela constante do Anexo II ao Termo de Securitização.	Seção 2.6
Duration	Os CRI terão duration equivalente a aproximadamente 3,63 anos, calculado em 01 de dezembro de 2023.	Seção 17
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os CRI serão resgatados antecipadamente (i) caso declarado o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos do Instrumento de Emissão; ou (ii) em qualquer das hipóteses em que vier a ser realizado um Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais pela Devedora.	Seção 2.6
Condições de recompra antecipada	Não aplicável	N/A
Condições de vencimento antecipado	O resgate antecipado da totalidade dos CRI será realizado na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme dispostos no Prospecto.	Seção 2.6
Restrições à livre negociação	Os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral pelos após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.	Seção 2.6
Formador de mercado	Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta, não obstante a Emissora tenha recomendado a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI.	Seção 8.6

Garantias (se houver)

Garantia dos CRI	Os CRI não contam com quaisquer garantias específicas, reais ou pessoais.	Seção 9.2
Garantia dos Créditos Imobiliários	O fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação, principal e/ou acessória, presente e/ou futura, assumida pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais será assegurado por (a) Aval; (b) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (c) Cessão Fiduciária de recebíveis de contrato de locação, apólices de seguro e conta vinculada; e (d) a Cessão Fiduciária de sobejo de recebíveis da comercialização dos empreendimentos Glass e Vert, bem como das contas vinculadas das respectivas sociedades de propósito específico, conforme detalhado no Prospecto.	Seção 9.2



Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir <i>rating</i> aos CRI.	Seção 2.6
Classificação de Risco	Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir <i>rating</i> aos CRI.	Seção 2.6

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 8
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não Aplicável	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Em R\$1.000,00 (mil reais)	Seção 8
Como participar da oferta?	As ordens de investimentos direcionados ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na seção 7 do Prospecto.	Seção 7
Como será feito o rateio?	A Oferta não conta com previsão de rateio.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	A Oferta não conta com previsão de rateio.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	O Coordenador Líder poderá rescindir a Oferta caso não sejam cumpridas as Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Distribuição.	Seção 14.1
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Os CRI possuem como benefício a isenção da cobrança de IOF para pessoas físicas e jurídicas, bem como isenção do IR para pessoas físicas.	Seção 2.6
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<ul style="list-style-type: none"> Coordenador Líder TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA. Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar São Paulo/SP CEP 04534-000 A/C Silvan Suassuna / Michel Camargo Telefone: (11) 3165-6000 E-mail: of_publicas@terrainvestimentos.com.br; juridico.operacoes@terrainvestimentos.com.br Website: https://www.terrainvestimentos.com.br/ (neste <i>website</i>, acessar "Investimentos", depois acessar "Ofertas Públicas", localizar a página referente à oferta, localizar "Prospecto" e clicar em "Download"). 	



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

Mais informações

Participação na oferta

	<ul style="list-style-type: none"> • Securizadora <u>TRUE SECURITIZADORA S.A.</u> Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22 CEP 04506-000, São Paulo/SP At.: Arley Custódio Fonseca Telefone: +55 (11) 3071-4475 E-mail: juridico@truesecurizadora.com.br e middle@truesecurizadora.com.br <i>Website:</i> 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 "BRAPCSCRIK91". Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" selecionar "Prospecto Definitivo"). • COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM) Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro/RJ; e Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo/SP <i>Website:</i> http://www.gov.br/cvm/pt-br (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 "Securizadora" "True Securizadora S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRAPCSCRIK91", no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "Lâmina", "Prospecto Definitivo" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso ao documento desejado). • B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO <i>Website:</i> www.b3.com.br/pt_br/ (neste <i>website</i>, 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 CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar True Securizadora S.A., ou identificar nas securizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão:217 - 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 217ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securizadora S.A.). 	
<p>Quem são os coordenadores da oferta?</p>	<p>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13.</p>	<p>Capa</p>



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais, por meio de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, observado o disposto no Contrato de Distribuição.	Seção 8.5
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 8

Calendário		
Qual o período de reservas?	Não aplicável	N/A
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Não aplicável	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	15 de dezembro de 2023, em relação aos CRI da 2ª Série	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Até dia 15 de dezembro de 2023, em relação aos CRI da 2ª Série	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	Os CRI somente poderão ser negociados com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. Os CRI poderão ser livremente negociados entre investidores profissionais e investidores qualificados, a qualquer tempo.	Seção 2.6