



## LÂMINA DA OFERTA

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
DEVIDOS PELA LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., DA**

# TRUE

**SECURITIZADORA**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Sociedade por Ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, nº 22276

CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo, SP

*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	Seção "Fatores de Risco" do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	Seção "Fatores de Risco" do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/>	dificuldade de entendimento	Seção "Fatores de Risco" do Prospecto
<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. Há restrições à revenda dos CRI.</b>		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
<b>A. Valor Mobiliário</b>	CRI	Capa do Prospecto e Seção de Definições do prospecto
a.1) Emissão e série	167ª, em série única	Capa do Prospecto e Seção de Definições do prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	True Securitizadora S.A., CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00.	Capa do Prospecto e Seção de Definições do prospecto
<b>B. Oferta</b>		
b.1) Código de negociação proposto	Código ISIN: BRAPCSRII95	N/A
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> nome fantasia: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado	Capa e Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
b.3) Quantidade ofertada - lote base	250.000 (duzentas e cinquenta mil) CRI.	Capa e Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias da <b>Taxa DI</b> , acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ( <i>spread</i> ) a ser apurada de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitada a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
b.6) Montante ofertado	R\$ 250.000.000,00	Capa e Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não	N/A
b.8) Lote adicional	Não	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não	N/A
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos decorrentes da subscrição e a integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora para integralização das debêntures da 22ª emissão, em série única, de debêntures simples, não conversíveis em ações da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real da Log Commercial Properties e Participações S.A. (" <b>Devedora</b> "), que totalizam 250.000 debêntures (" <b>Debêntures</b> "), nos termos do " <i>Instrumento Particular de Escritura da 22ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada na Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Log Commercial Properties e Participações S.A.</i> " (" <b>Escritura de Emissão de Debêntures</b> ").	Seção "Destinação de Recursos", do Prospecto



2. Propósito da Oferta		Mais Informações
	<p>Os recursos captados através das Debêntures, serão destinados pela Devedora e/ou por empresas controladas pela Devedora ("<b>SPE Investidas</b>") para reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária, predeterminadas no <u>Anexo IV</u> da Escritura de Emissão de Debêntures, incorridas, pela Devedora e/ou SPE Investidas, nos 24 meses anteriores à data de encerramento da oferta dos CRI na CVM, atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme <u>Anexo IV</u> da Escritura de Emissão de Debêntures e <u>Anexo VI</u> do Termo de Securitização, sob o objeto social da Devedora ("<b>Imóveis Lastro</b>" e "<b>Reembolso de Custos e Despesas</b>", respectivamente).</p>	

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Títulos de Dívida		Mais Informações
<b>Informações sobre o Lastro</b>		
Tipo de Lastro	Concentrado	Capa e Seção
Principais informações sobre o lastro	<p>Os CRI serão lastreados em direitos creditórios imobiliários representados pelas Debêntures emitidas pela Log Commercial Properties e Participações S.A., companhia aberta atuante no setor imobiliário, registrada na categoria "A" perante a CVM.</p> <p>As demonstrações financeiras auditadas foram incorporadas por referência ao Prospecto e os indicadores financeiros ajustados pós captação estão disponíveis no Prospecto.</p>	Seção "Informações sobre os direitos creditórios" do Prospecto
Existência de crédito não performado?	Não	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não houve inadimplementos ou perdas de créditos de mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários no período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, considerando as informações existentes a respeito de todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora com perfil de prazo similar ao dos Direitos Creditórios Imobiliários.	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
O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
A inflação e eventuais medidas adotadas pelo Governo Federal do Brasil para combatê-la, incluindo aumentos nas taxas de juros, poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, podendo gerar um efeito adverso relevante a todo o mercado, inclusive acarretando eventuais consequências em relação à condição financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações da Devedora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Devedora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Eventos climáticos extremos podem ocasionar danos às construções ou interferir no cronograma de execução dos nossos projetos, o que pode resultar em custos adicionais para a Devedora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Aumentos no preço de matérias-primas poderão elevar custos da Devedora e reduzir os retornos e os lucros.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input 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
<b>Características do Valor Mobiliário</b>		
Principais características	Os CRI 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 Log Commercial Properties e Participações S.A.	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Vencimento/Prazo	Os CRI terão prazo de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 26 de junho de 2028.	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Remuneração	100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ( <i>spread</i> ) a ser apurada de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitada a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Amortização/Juros	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, sendo que a primeira parcela será devida em 26 de junho de 2026, e as demais serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização dos CRI e, a última, na Data de Vencimento dos CRI, nos termos do Anexo VII do Termo de Securitização.	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
	A Remuneração dos CRI será paga trimestralmente, a partir da Primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de setembro de 2023	
Duration	Aproximadamente 3,15 anos	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI no caso de Resgate Antecipado das Debêntures e/ou caso seja declarado o Vencimento Antecipado das Debêntures.	Seção "Informações sobre os direitos creditórios" do Prospecto
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 "Informações sobre os direitos creditórios" do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos <input type="checkbox"/> dias do final da oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 180 dias 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 "Fatores de Risco"; e Seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" do Prospecto
Formador de mercado	Não há.	N/A
Garantias		
Garantia 1	<p>Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI diretamente. As Debêntures contarão com a garantia abaixo descrita.</p> <p>Será outorgada por meio do "<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i>" ("<b>Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Sumaré</b>"), em favor da Emissora a propriedade fiduciária do imóvel registrado no Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do Município de Sumaré, Estado de São Paulo ("<b>Imóvel Sumaré</b>" e "<b>RGI Sumaré</b>", respectivamente), o qual permanecerá na posse da Devedora.</p>	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Garantia 2	<p>Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI diretamente. As Debêntures contarão com a garantia abaixo descrita.</p> <p>Por meio do "<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i>" ("<b>Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Maracanaú</b>"), através do qual</p>	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
	a <b>LOG MARACANAÚ I SPE LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.957.737/0001-01 (" <b>LOG Maracanaú</b> "), outorgará em favor da Securitizadora a propriedade fiduciária do imóvel registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis 2ª Zona da Comarca do Município de Maracanaú, Estado do Ceará (" <b>Imóvel Maracanaú</b> " e " <b>RGI Maracanaú</b> ", respectivamente), o qual permanecerá na posse da LOG Maracanaú.	
<b>Classificação de Risco (se houver)</b>		
Agência de Classificação de Risco	Não haverá.	N/A
Classificação de Risco	Não haverá.	N/A

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 "Principais Características da Oferta"; e Seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" do Prospecto
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 "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Como participar da oferta?	Os investidores poderão realizar solicitação de reserva mediante preenchimento do documento de aceitação junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva.	Capa e Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Como será feito o rateio?	Após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Após o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por meio do endereço eletrônico ( <i>e-mail</i> ) ou contato telefônico indicado no Pedido de Reserva ou ordem de investimento.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	O ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" do Prospecto





5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
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 "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>Coordenador Líder:</b></p> <p><a href="https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx">https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx</a> (neste website, clicar em "Ofertas Públicas", selecionar o tipo de oferta "CRI", em seguida, identificar "CRI LOG CP", e então, clicar em "Prospecto Preliminar").</p> <p><b>Emissora:</b></p> <p><a href="https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/">https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/</a> (neste website, clicar em "selecionar a pesquisa", depois selecionar "por emissão", em seguida digitar "167" e, em seguida, clicar em "documentos "Documentos da Operação").</p> <p><b>CVM:</b></p> <p><a href="http://www.cvm.gov.br">http://www.cvm.gov.br</a> (neste website, em "Pesquisa de Dados", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise").</p> <p><b>B3:</b></p> <p><a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa Pública e Privada"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "CRI"; após, na aba "Sobre o CRI", selecionar "Prospectos" e buscar pelo "Prospecto", e, em seguida, clicar no ícone).</p>	Seção "Identificação das Pessoas" do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	Banco Bradesco BBI S.A.	Capa, Seção "Principais Características da Oferta", Seção "Outras Características da Oferta", e Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Não há.	N/A
Procedimento de colocação	<input type="checkbox"/> Melhores Esforços <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme para o Valor Total da Emissão. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Capa, Seção "Principais Características da Oferta" e Seção "Outras Características da Oferta" do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Calendário</b>		
Qual o período de reservas?	05 de junho de 2023 a 26 de junho de 2023	Seção "Cronograma" do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	27 de junho de 2023	Seção "Cronograma" do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	28 de junho de 2023	Seção "Cronograma" do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	29 de junho de 2023	Seção "Cronograma" do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	29 de junho de 2023	Seção "Cronograma" do Prospecto
Quando poderei negociar?	1 (um) Dia Útil após a disponibilização do Anúncio de Encerramento para Investidores Qualificados e Profissionais. 6 (seis) meses após a disponibilização do Anúncio de Encerramento para público em geral.	Seção "Cronograma" do Prospecto