

LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO - SECURITIZADORA

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora e para os fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

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		perda do principal
	X	falta de liquidez
	X	dificuldade de entendimento
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	CRI	Seção capa do prospecto
a.1) Emissão e série	109ª, Série Única	Seção capa
a.2) Ofertante/Emissor	True Securitizadora S.A.	Seção capa
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	brA+ (sf)	Seção capa
b.2) Mercado de negociação	B3	Seção capa
b.3) Quantidade ofertada – lote base	130.000	Seção capa
b.4) Preço (intervalo)	Em R\$ 130.000.000,00	Seção capa
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	100% da Taxa DI acrescida de spread a ser definida por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado a 2,10% ao ano-base 252 Dias Úteis.	Seção capa
b.6) Montante ofertado da Série 1 (=b.3*b.4) (intervalo)	R\$ 130.000.000,00	Seção capa
b.7) Lote suplementar	Não	Seção N/A
b.8) Lote adicional	Não	Seção 2.6.
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	Seção N/A
C. Outras informações		
c.1 Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88 https://vortex.com.br/	Seção capa

2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos obtidos com a subscrição de integralização dos CRI serão utilizados pelo Emissor exclusivamente para integralização das debêntures da 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de colocação privada, emitidas pela Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Kallas"), que totalizam até 130.000 (cento e trinta mil) debêntures ("Debêntures") nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A." ("Escritura de Debêntures"). Os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão utilizados pela Kallas para o reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária diretamente e exclusivamente atinentes à construção e à aquisição dos imóveis descritos no Anexo VI do Termo de Securitização.	Seção 3

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado	Seção 2.3.
Principais informações sobre o lastro	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são lastreados em Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, de Colocação Privada, emitidas pela Kallas Incorporações e Construções S.A.	Seção 2.6.
Existência de crédito não performado	Não	Seção 2.6.
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não existem, nesta data, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o patrimônio separado.	Seção 2.6.

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
1. A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas e/ou aumento das taxas de juros, podem diminuir o poder de compra dos clientes, reduzindo a demanda por imóveis residenciais, bem como incorporações de loteamentos, o que poderá afetar adversamente o volume de vendas da Devedora.	Média	Maior
2. A Devedora está exposta diversos fatores que podem impactar o andamento das suas operações, e pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento, o que poderá impactar adversamente a Devedora, e conseqüentemente, os Titulares dos CRI.	Média	Maior
3. O custo da Devedora com matérias-primas está sujeito à volatilidade do mercado, dissídios salariais, variação do preço de determinadas commodities, variação cambial do dólar, escassez, impostos, dentre outros. Flutuações nos preços de matérias-primas podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Devedora, afetando adversamente os seus negócios.	Média	Maior

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
4. O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso nas atividades da Devedora, e conseqüentemente, afetar os Titulares dos CRI	Média	Maior
5. Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode afetar adversamente a Devedora, e conseqüentemente, os Titulares dos CRI.	Menor	Maior

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
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 Kallas Incorporações e Construções S.A.	Seção 2.3.
Vencimento/Prazo	27 de jan de 2028 /1.826 dias contados da data de emissão	Seção 2.6.
Remuneração	100% da Taxa DI acrescida de spread a ser definida por meio do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 2,10%	Seção 2.6.
Amortização/Juros	Em 3 (três) parcelas anuais, consecutivas, no dia 27 de janeiro de cada ano, conforme Anexo I do Termo de Securitização	Seção 2.6.
<i>Duration</i>	3,07 anos	Seção 18.1.
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado total dos CRI em caso de: (i) ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures; (ii) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (iii) Oferta de Resgate das Debêntures; (iv) Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos; ou (v) Resgate Antecipado Facultativo Total	Seção 10.9.
Condições de recompra antecipada	Não há.	Seção N/A
Condições de vencimento antecipado	Os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado automático ou não automático das Debêntures, conforme previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 da Escritura de Emissão Debêntures gerarão a obrigação de resgate antecipado obrigatório dos CRI, não havendo vencimento antecipado.	Seção 10.9.
Restrições à livre negociação	Revenda ao público em geral após decorridos 180 dias do final da oferta	Seção 7.1.
Formador de mercado	Não há.	

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Garantias (se houver)		
Garantia 1	Não há	Seção N/A
Garantia 2	Não há	Seção N/A
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Standard & Poor's	Seção Capa
Classificação de Risco	brA+ (sf)	Seção Capa

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	Investidores Profissionais Investidores Qualificados	Seção 2.4.
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não há.	Seção N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Não há	Seção N/A
Como participar da oferta?	Os investidores poderão realizar solicitação de reserva mediante preenchimento do documento de aceitação junto ao Coordenador Líder. Tal solicitação de reserva poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7.3 do prospecto.	Seção 8.5.
Como será feito o rateio?	Entre os investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas as solicitações de reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações.	Seção 8.5.
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado ao Investidor até [o final do Dia Útil imediatamente anterior ao término] do Procedimento de Bookbuilding, por endereço eletrônico ou telefone.	Seção 8.5.
O ofertante pode desistir da oferta?	A Emissora 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?	IRRF, exceto para pessoas físicas e investidores pessoas físicas residentes no exterior.	Seção 2.6.
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Site true; Site safra; www.b3.com.br; e, www.gov.br/cvm.	
Quem são os coordenadores da oferta?	Banco Safra S.A.	Seção 2.1.
Outras instituições participantes da distribuição	Não há. Mas haverá possibilidade de inclusão de instituições adicionais, nos termos do Contrato de Distribuição, a exclusivo critério do coordenador líder.	Seção 2.1.
Procedimento de colocação	Melhores esforços Garantia Firme	Seção 8.4.



5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Calendário		
Qual o período de reservas?	01/02/2023 a 15/02/2023	Seção 5
Qual a data da fixação de preços?	16/02/2023	Seção 5
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	16/02/2023	Seção 5
Qual a data da liquidação da oferta?	27/02/2023	Seção 5.
Quando receberei a confirmação da compra?	27/02/2023	Seção 5
Quando poderei negociar?	28/02/2023	Seção 5