

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 163ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA

TRUE

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 663 | Categoria S1
CNPJ 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 04.506-000, São Paulo - SP

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

grupo
 grupo
nos

REDE INTEGRADA DE LOJAS DE CONVENIÊNCIA E PROXIMIDADE S.A.

Sociedade Anônima
CNPJ nº 26.563.652/0001-28 | NIRE 35.300.539.664
Rua do Rócio, nº 351, conjuntos 12, 61, 62, 91 e 92, Vila Olímpia
CEP 04552-905 – São Paulo, Estado de São Paulo

no valor total de,

R\$300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: Nº BRAPCSRII79

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: Nº BRAPCSRII87

CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA EMISSÃO (RATING) PELA:

MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA.

Sociedade Limitada
CNPJ nº 02.101.919/0001-05 | NIRE 35.300.539.664
Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1.601, Cidade Monções,
CEP 04575-060 – São Paulo, Estado de São Paulo

(P) AAA.br (sf)

**Esta classificação foi realizada em 02 de agosto de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações*

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: "[]"

A TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº 663, na categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a emissão de 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), nominativos, escriturais, para distribuição pública, sob o rito de registro autônomico de distribuição, da 163ª (centésima sexagésima terceira) emissão ("Emissão") da Emissora, em até duas séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), a serem colocados como CRI da primeira série ("CRI da Primeira Série") ou como CRI da segunda série ("CRI da Segunda Série", observado o Sistema de Votos Comunicantes (conforme definido abaixo), conforme Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), na data de emissão, qual seja, 15 de agosto de 2023 ("Data de Emissão").

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários, os quais são: (i) oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fiduciária, em até duas séries ("Debêntures"), para colocação privada, de emissão da REDE INTEGRADA DE LOJAS DE CONVENIÊNCIA E PROXIMIDADE S.A., sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 351, conjuntos 12, 61, 62, 91 e 92, Vila Olímpia, CEP 04552-905, inscrita no CNPJ sob o nº 26.563.652/0001-28, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.539.664 ("Devedora") objeto do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fiduciária Adicional, em até 2 (duas) séries, para Colocação Privada, da Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A.", ("Escritura de Emissão de Debêntures") celebrado, em 20 de julho de 2023, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, a Fidora Financeira e Participações S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, 7º andar - parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob nº 02.819.125/0001-73, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("Coordenador Líder" ou "UBS BB") e pelo BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA"), e quando em conjunto com o Coordenador Líder ("Coordenadores"), em regime de garantia firme de colocação pelos Coordenadores, de forma individual e não solidária, para o Valor Total da Emissão, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução da CVM nº 160", de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja a seção "Outras Características da Oferta", na página 95 deste Prospecto.

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, por meio da qual foi autorizada, no termo do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis de imóveis da Emissora até o limite de R\$100.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite ("Aprovação Societária da Emissora"), registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob nº 622.578/22-4, e publicada no "Gazeta de São Paulo" ("Jornal de Publicação da Emissora"), nas edições de 25 de outubro de 2022.

A emissão das Debêntures pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas com base nas deliberações aprovadas na assembleia geral extraordinária da Devedora, realizada em 26 de julho de 2023 ("Aprovações Societárias da Devedora"), cuja ata será: (a) arquivada na JUCESP; e (b) publicada em jornal de grande circulação editado na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Jornal de Publicação da Devedora"), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: (i) a realização da Emissão e da Operação de Securitização, bem como seus respectivos termos e condições; e (ii) a autorização expressa aos administradores e/ou aos procuradores constituídos da Devedora para praticar todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações tomadas nas Aprovações Societárias da Devedora, incluindo (i) elaborar e assinar todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão e à Oferta, inclusive a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição, os demais Documentos da Operação dos quais será parte e quaisquer aditamentos a tais instrumentos, se aplicável, bem como (ii) contratar os Coordenadores, o Agente Fiduciário, o assessor legal e quaisquer outros prestadores de serviço necessários à implementação da Emissão e da Oferta em conformidade com o disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, a Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e com a Resolução CVM 160.

A constituição da Fiança (conforme definida abaixo) e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Fidora seja parte foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Fidora realizada em 19 de maio de 2023 ("Aprovação Societária da Fidora") e, quando em conjunto com a Aprovação Societária da Emissora e com a Aprovações Societárias da Devedora, as "Aprovações Societárias", cuja ata será: (a) arquivada na JUCESP; e (b) publicada no "Diário Comercial" ("Jornal de Publicação da Fidora"), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: (i) a outorga da Fiança; e (ii) a autorização expressa aos administradores e/ou aos procuradores devidamente constituídos da Fidora para praticar todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações tomadas na Aprovação Societária da Fidora, incluindo, elaborar e assinar todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão, à Oferta e a Operação de Securitização, inclusive a Escritura de Emissão, os demais Documentos da Operação dos quais será parte, conforme aplicável, e quaisquer aditamentos a tais instrumentos, se aplicável.

O prazo de vencimento dos CRI Primeira Série será de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série"); enquanto o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série será de 2.257 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série", e em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, "Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado obrigatório total e vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto.

Sobre: (a) o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa a ser definida em Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), limitada a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano ("Sobretaxa"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até o final de cada Período de Capitalização, exclusive ("Remuneração dos CRI Primeira Série"); e (b) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, e, em qualquer caso, limitados à maior taxa entre: (i) a Taxa NTN-B30, a ser verificada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de sobretaxa de 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano; ou (ii) 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série ou a data de pagamento da remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI da Segunda Série").

Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - B3 ("B3"); e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 09 DE AGOSTO DE 2023. OS PERDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

A PRESENTE OFERTA E OS CRI CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

OS INVESTIDORES (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 29 A 78 DESTA OFERTA.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS CRI.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DE CRI (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS.

Qualquer outra informação ou esclarecimento sobre a Emissora, os CRI e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, à Emissora e à CVM.

De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA da ANBIMA em seus termos do parágrafo 7º do artigo 6 do Código ANBIMA de Informações Públicas, os CRI são classificados como: (a) Categoria: "Corporativo", nos termos do artigo 4º inciso I, item "B", uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; (b) Concentração: "Concentrada", nos termos do artigo 4º inciso I, item "B", das referidas regras e procedimentos, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; (c) Tipo de Seguro: "Título comercial e letras corporativas", o que pode ser verificado nos termos do artigo 4º inciso III, item "B", das referidas regras e procedimentos; e (d) Tipo de Lastro: Valores Mobiliários representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "C", das referidas regras e procedimentos. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PÁGINA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.



Coordenador Líder

UBS BB
Investment Bank

Assessor Jurídico dos Coordenadores

Coordenador

Assessor Jurídico da Devedora

LOBO
DE RIZZO

Itaú
BBA

Machado
Lopes & Associados

A data do presente Prospecto Preliminar é 02 de agosto de 2023