

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª E DA 2ª SÉRIES, DA 293ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

TRUE

 **SECURITIZADORA**

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM nº 663, na Categoria S1 – CNPJ nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 82.930.000,00

(oitenta e dois milhões, novecentos e trinta mil reais)

Lastreados em direitos creditórios imobiliários diversificados cedidos pelas seguintes cedentes:

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.; URBA 2 LOTEAMENTOS SPE LTDA.; URBA 3 LOTEAMENTOS SPE LTDA.; URBA 5 LOTEAMENTOS SPE LTDA.; URBA 8 LOTEAMENTOS SPE LTDA.; URBA 10 LOTEAMENTOS SPE LTDA.; URBA 13 LOTEAMENTOS SPE LTDA.; URBA 14 LOTEAMENTOS SPE LTDA.; URBA 21 LOTEAMENTOS SPE LTDA.; URBA 28 LOTEAMENTOS SPE LTDA.; URBA 30 LOTEAMENTOS SPE LTDA.; URBA 33 LOTEAMENTOS SPE LTDA.; EMPREENDIMENTO LOTEAMENTO BAIRRO VITÓRIA SPE S.A.; RESIDENCIAL PROGRESSO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; BUONA VITA ITU – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; ALTOS DO MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; e AMÉRICA DE OURO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRAPCSCRINH8

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRAPSCRINI6

Registro Automático dos CRI 1ª Série na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/202, obtido em 27 de março de 2024

Registro Automático dos CRI 2ª Série na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/203, obtido em 27 de março de 2024

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como “Híbridos”, “Pulverizados”, “Loteamento”, “Compromisso de Compra e Venda”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos cri sujeitas a alterações.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO DA EMISSÃO DOS CRI: Não foi realizada classificação de risco para a presente Emissão.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), a TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora devidamente registrada na CVM sob o 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 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com a INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 (“Coordenador Líder”), comunica, nesta data, o início da distribuição pública de 82.930 (oitenta e dois mil, novecentos e trinta) certificados de recebíveis imobiliários da 293ª (ducentésima nonagésima terceira) emissão da Securitizadora, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário, de R\$1.000,00 (mil reais), na data de emissão, qual seja 28 de março de 2024 (“Data de Emissão”), perfazendo o montante total de R\$ 82.930.000,00 (oitenta e dois milhões, novecentos e trinta mil reais) na Data de Emissão, sendo 62.165 (sessenta e dois mil, cento e sessenta e cinco) CRI emitidos no âmbito da 1ª série (“CRI Seniores”) e 20.765 (vinte mil, setecentos e sessenta e cinco) CRI emitidos no âmbito 2ª série (“CRI Subordinados”, e, em conjunto com os CRI Seniores, os “CRI”), observado que o valor inicialmente ofertado poderia ter sido reduzido, mas não foi, uma vez que não houve Distribuição Parcial dos CRI (“Oferta”). Os CRI serão distribuídos em conformidade com a Resolução CVM 160 e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.



Não foram contratadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais.

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários, decorrentes de instrumentos de venda e compra de lotes, celebrados com seus respectivos devedores (“**Devedores**”), em determinados empreendimentos comercializados pela **URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 (“**Urba**”), a **URBA 2 LOTEAMENTOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.262.013/0001-10 (“**Urba 2**”), a **URBA 3 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.127.873/0001-20 (“**Urba 3**”), a **URBA 5 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.525.003/0001-96 (“**Urba 5**”), a **URBA 8 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 42.428.440/0001-94 (“**Urba 8**”), a **URBA 10 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 44.507.888/0001-29 (“**Urba 10**”), a **URBA 13 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.069.405/0001-99 (“**Urba 13**”), a **URBA 14 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.749/0001-22 (“**Urba 14**”), a **URBA 21 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 45.024.923/0001-11 (“**Urba 21**”), a **URBA 28 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.618.276/0001-39 (“**Urba 28**”), a **URBA 30 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.095.396/0001-00 (“**Urba 30**”), a **URBA 33 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.347.064/0001-36 (“**Urba 33**”); a **EMPREENHIMENTO LOTEAMENTO BAIRRO VITÓRIA SPE S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.808.430/0001-81 (“**Bairro Vitória SPE**”), a **RESIDENCIAL PROGRESSO EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.570.689/0001-08 (“**Residencial Progresso SPE**”), a **BUONA VITA ITU – EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.618.319/0001-40 (“**Buona Vita SPE**” e, em conjunto com Urba, Urba 2, Urba 3, Urba 5, Urba 8, Urba 10, Urba 13, Urba 14, Urba 21, Urba 28, Urba 30, Urba 33, Bairro Vitória SPE e Residencial Progresso SPE, as “**Cedentes do Grupo Urba**”), a **ALTOS DO MOINHO EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 44.339.502/0001-17 (“**Altos do Moinho SPE**”), a **AMÉRICA DE OURO EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 39.330.807/0001-28 (“**América de Ouro**” e, em conjunto com a Altos do Moinho SPE e com as Cedentes do Grupo Urba, as “**Cedentes**”), cedidos conforme condições estabelecidas no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 19 de março 2024, conforme aditado em 27 de março de 2024, entre as Cedentes e a Emissora (“**Contrato de Cessão**”). Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI podem contar com seguro e poderão contar com garantia de alienação fiduciária de lote, conforme seja aplicável (em conjunto, as “**Garantias**”).

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Cessão, será constituído (i) fundo de reserva, para fins de garantia do pagamento das obrigações relativas à série dos CRI Seniores da Emissão; e (ii) fundo de despesas, para fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, presentes e futuras, incluindo as despesas a serem incorridas durante o período de vigência dos CRI.

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar do “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 1ª e da 2ª Séries da 293ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados*” (“**Prospecto Definitivo**”), e da respectiva “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição da 1ª e da 2ª Séries da 293ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados*” (“**Lâmina da Oferta**”) ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- Coordenador Líder

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, CEP 30190-131, Belo Horizonte - MG

<https://www.bancointer.com.br/pravoce/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “CRI Urba 5”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida);

- Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo - SP

<https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website*, clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o código ISIN “BRAPCSCRINH8 (1ª Série) ou BRAPCSCRINI6 (2ª Série)” e dar o comando “enter” no teclado. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar o documento desejado);

- CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

<http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website 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 “BRAPCSCRINH8 (1ª Série) ou BRAPCSCRINI6 (2ª Série)”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” 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

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3

Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os 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:293 – Série 1,2. 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 Definitivo de Distribuição Pública da 1ª e da 2ª séries, da 293ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securizadora S.A.).

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160.

São considerados “Investidores Qualificados” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

4. CRONOGRAMA

Encontra-se abaixo um cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	19/03/2024
2.	Início do <i>Roadshow</i>	19/03/2024
3.	Início do Período de Reserva	26/03/2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	26/03/2024
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	26/03/2024
6.	Divulgação do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	27/03/2024
7.	Comunicação do Resultado do Rateio aos Investidores	27/03/2024
8.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Data do Procedimento de Alocação dos CRI	27/03/2024
9.	Data de Liquidação dos CRI	28/03/2024
10.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	26/09/2024
11.	Data Máxima de Início da Negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte à Divulgação do Anúncio de Encerramento

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base no Prospecto Definitivo, disponível nesta data.



QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, AS CEDENTES, OS DEVEDORES, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA E AO COORDENADOR LÍDER E NA SEDE DA CVM.

Belo Horizonte, 27 de março de 2024



COORDENADOR LÍDER

inter dtvm