



**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 170ª EMISSÃO DA**



**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22  
CEP 04506-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

**LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**



**BIRIGUI HOME OFFICE CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE S.A.**

CNPJ/MF nº 38.479.662/0001-69

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRAPCSCRIL17**

**O REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/080 FOI OBTIDO EM 2 DE FEVEREIRO DE 2024, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS: DEVEDOR ÚNICO.**

**OS CRI CONTAM COM AS SEGUINTE CLASSIFICAÇÕES: (I) “HÍBRIDO”, UMA VEZ QUE O EMPREENDIMENTO É DESTINADO À HABITAÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL (II) “CONCENTRADO”, UMA VEZ QUE 100% (CEM POR CENTO) DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELA CCI, SÃO DEVIDOS PELA EMITENTE; (III) SEGMENTO DE IMÓVEIS “APARTAMENTOS OU CASAS”; E (IV) TIPO DE CONTRATO: VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA.**

**1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 663, categoria S1, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, CEP 04506-000, Vila Nova Conceição, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério do Estado da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com a **TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.276.653/0001-23 (“Coordenador Líder”), por meio do presente anúncio, comunicam, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), o **início da distribuição pública** de 10.000 (dez mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da 2ª (segunda) série de sua 170ª emissão (“CRI 2ª Série”), vinculados aos direitos creditórios imobiliários



decorrentes da 2ª (segunda) série de notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, para colocação privada, emitidas pela **BIRIGUI HOME OFFICE CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso, na Rua Antônio Arcanjo Ribeiro, nº 91, Sala 05 Quadra 67 Lote 13/15, Parque Sagrada Família, CEP 78.735-228, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 38.479.662/0001-69, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Mato Grosso (“Devedora”), por meio do “*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, Para Colocação Privada, da Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.*”, celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e, na qualidade de avalistas, a **TMI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso, na Rua Antônio Arcanjo Ribeiro, nº 91, Parque Sagrada Família, CEP 78.735-228, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.691.380/0001-50 (“TMI Investimentos” ou “Avalista Pessoa Jurídica”) e o Sr. **THIAGO TEIXEIRENSE MUNIZ**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Patrícia Okawada Alvez Ferreira Muniz, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 696.748.331-53, portador do RG nº 12.214.48-5 4ª via SSP/MT, residente e domiciliado na cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, na Rua Luiza Augusto Figueiredo, nº 384, Núcleo de Chácaras Sitio Recreios Elerica, CEP 78700-000 (“Thiago Teixeira Muniz” e, quando referido em conjunto e indistintamente com a TMI Investimento, os “Avalistas”), com a intervenção e anuência de Sra. Patrícia Okawada Alves Ferreira Muniz, para fins de outorga uxória, com valor nominal unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de até:

**R\$ 10.000.000,00**  
(dez milhões de reais)

sendo que os CRI 2ª Série devem ser distribuídos pelo Coordenador Líder de acordo com a Resolução CVM 160, mediante regime de melhores esforços de colocação (“Oferta dos CRI 2ª Série”). Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI 2ª Série, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

A Oferta dos CRI 2ª Série poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI 2ª Série, desde que haja a subscrição e integralização de CRI 2ª Série no âmbito da Oferta dos CRI 2ª Série equivalentes ao, no mínimo, 5.000 (cinco mil) CRI 2ª Série, totalizando o valor total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo dos CRI 2ª Série”), respeitado o previsto no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição dos CRI 2ª Série.

Os CRI são classificados como: (i) “Híbrido”, uma vez que o Empreendimento é destinado à habitação residencial e comercial (ii) “concentrado”, uma vez que 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, são devidos pela Emitente; (iii) segmento de imóveis “Apartamentos ou casas”; e (iv) Tipo de contrato: Valores Mobiliários Representativos de Dívida. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

## **2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA**

Os investidores que desejarem obter exemplar do “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 2ª Série da 170ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.*” (“Prospecto Definitivo”), e da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição da 2ª Série da 170ª Emissão Certificado de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.*” (“Lâmina da Oferta”) ou informações adicionais sobre a Oferta dos CRI 2ª Série, 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:

**TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480 – Goiânia/GO



<https://trinusinvestimentos.com.br> (acessar neste website “Compliance” e, na sequência, selecionar “Trinus Investimentos DTVM”, clicar em “Oferta Pública” e em “CRI TMI” e realizar o download da versão mais recente do documento desejado da 170ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A.

Emissora:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

<https://trusecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste website, clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o código ISIN “BRAPCSCRIL17”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar “Prospecto Definitivo”, ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).

CVM:

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

<https://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 “Securitizadora”; “True Securitizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRAPCSCRIL17”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar “Prospecto de Distribuição Pública” ou a “Lâmina da Oferta de Securitização”, conforme aplicável, pela coluna “Tipo”, e clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento).

B3:

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

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

[https://www.b3.com.br/pt\\_br/](https://www.b3.com.br/pt_br/) (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar no 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 Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 170”. 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 ou da Lâmina da Oferta, conforme aplicável, da 170ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A.).

### **3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO**

A Oferta dos CRI 2ª Série não estão sujeitas à análise prévia da CVM e seus registros serão obtidos de forma automática por se tratar de ofertas de valores mobiliários emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinadas 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 INDICATIVO DA OFERTA

As etapas da Oferta dos CRI 2ª Série estão indicadas no cronograma indicativo e tentativo reproduzido abaixo, o qual destaca os principais eventos aplicáveis a partir do protocolo dos pedidos de registro automático da Oferta dos CRI 2ª Série na CVM:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2) (3)</sup>
1.	Protocolo dos pedidos de registro da Oferta dos CRI 2ª Série na CVM Concessão dos registros da Oferta dos CRI 2ª Série pela CVM Disponibilização deste Prospecto Definitivo da Oferta dos CRI 2ª Série Divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI 2ª Série	2/2/2024
2	Primeira data de distribuição e integralização dos CRI 2ª Série	19/2/2023
3.	Data limite de distribuição e integralização dos CRI 2ª Série Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta dos CRI 2ª Série	até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI 2ª Série

(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. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta dos CRI 2ª Série, 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 2ª Série com base na versão mais atual do Prospecto.

**A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI 2ª SÉRIE.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA DOS CRI 2ª SÉRIE, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS AVALISTA, OS CRI 2ª SÉRIE E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA E AO COORDENADOR LÍDER E NA SEDE DA CVM.**

São Paulo, 2 de fevereiro de 2024.



Coordenador Líder

**trinus**  
investimentos