

**LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO XIII “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**

**FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**ANÚNCIO DE INÍCIO  
DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, E 5ª SÉRIES DA 123ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.**



Companhia Securitizadora S1 – CVM nº 663

CNPJ nº 12.130.744/0001-00  
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição  
CEP 045.06-000 – São Paulo, SP

**no valor total de**

**R\$42.000.000,00**

**(quarenta e dois milhões de reais)**

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

**EDIFÍCIO MIRAPARQUE SPELTDA.**

Sociedade Limitada

CNPJ nº 34.935.268/0001-37

Rua Comendador Schumann, nº 252, Centro CEP 37500-290 – Itajubá, MG

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRAPCSCRIHS7

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRAPCSCRIHT5

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRAPCSCRIHU3

CÓDIGO ISIN DOS CRI 4ª SÉRIE: BRAPCSCRIHV1

CÓDIGO ISIN DOS CRI 5ª SÉRIE: BRAPCSCRIHW9

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM: CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2023/176, EM 18 DE MAIO DE 2023

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM: CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2023/177, EM 18 DE MAIO DE 2023

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM: CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2023/178, EM 18 DE MAIO DE 2023  
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 4ª SÉRIE NA CVM: CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2023/179, EM 18 DE MAIO DE 2023  
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 5ª SÉRIE NA CVM: CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2023/180, EM 18 DE MAIO DE 2023

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 045.06-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**” ou “**Securizadora**”), 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 sob o nº 02.276.653/0001-23 (“**Coordenadora Líder**”), comunicam, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), o início da distribuição da oferta pública de 42.000 (quarenta e dois mil) certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) (“**CRI 1ª Série**”), 2ª (segunda) (“**CRI 2ª Série**”), 3ª (terceira) (“**CRI 3ª Série**”), 4ª (quarta) (“**CRI 4ª Série**”), e 5ª (quinta) (“**CRI 5ª Série**”) séries da 123ª (centésima vigésima terceira) emissão da Emissora (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, **19** de maio de 2023, de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), sendo R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) referente aos CRI 1ª Série, R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais) referente aos CRI 2ª Série, R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais) referente aos CRI 3ª Série, R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) referente aos CRI 4ª Série, e R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) referente aos CRI 5ª Série, a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**” e “**Oferta**”, respectivamente), destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidores Profissionais**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente). A presente Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2023/176 (CRI 1ª Série), nº CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2023/177 (CRI 2ª Série, nº CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2023/178 (CRI 3ª Série), nº CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2023/179 (CRI 4ª Série) e nº CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2023/180 (CRI 5ª Série), em 19 de maio de 2023, sob o rito de registro automático, com dispensa de análise prévia pela CVM, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160.

Os termos e condições da presente Emissão estão previstos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 123ª (centésima vigésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Edifício Miraparque SPE Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 09 de maio de 2023, conforme aditado em 19 de maio de 2023, entre a Securizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos títulos de CRI. Exceto quando especificamente

definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Classificação dos CRI (ANBIMA): Para os fins do artigo 4º do Capítulo II das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 02 de janeiro de 2023, os CRI são classificados como: (i) Residencial; (ii) Concentrado; (iii) Apartamentos ou Casas; e (iv) Cédulas de crédito bancário. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

#### CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	18/05/2023
2.	Divulgação do Anúncio de Início <sup>(2) (3)</sup>	19/05/2023
3.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	22 /05/2023
4.	Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	17/11/2023
5.	Início da Negociação no Mercado Secundário <sup>(4)</sup>	23/11/2023

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
-------------------	---------	----------------------------------

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

<sup>(4)</sup> Conforme previsto no Termo de Securitização, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário (a) exclusivamente entre Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, no Dia Útil imediatamente subsequente ao Anúncio de Encerramento; (b) entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, (a), da Resolução CVM 160, após a Devedora ter suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, nos termos do artigo 2º, parágrafo 1º, inciso III, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60; e (c) entre público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, e artigo 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60.

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OBSERVADO, AINDA, O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 60.**

**AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.**

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.**

A data deste Anúncio de Início é 19 de maio de 2023.



**COORDENADORA LÍDER**

**trinus**  
investimentos