

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

## ANÚNCIO DE INÍCIO

### DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 352ª (TRICENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA



#### TRUE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 663 – Categoria S1

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



#### COLINAS DO PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ nº 50.598.742/0001-39

Avenida Itororó, nº 777, Cidade Nova I, CEP 13334-050, Indaiatuba/SP

Perfazendo o montante total de até

**R\$ 60.000.000,00**

(sessenta milhões de reais)

**Código ISIN dos CRI da 1ª Série: BRAPCSCRIQF5**

**Registro Automático da Oferta CRI da 1ª Série na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/771  
concedido em 18 de outubro de 2024**

**Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único**

**CLASSIFICAÇÃO DE RISCO: OS CRI NÃO CONTAM NEM CONTARÃO COM RELATÓRIO DE  
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PREPARADO POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO.**

## 1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("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 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora" ou "Securitizadora") e 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 ("Coordenador Líder"), vêm a público 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](#)"), **COMUNICAR** que foi requerido perante a CVM o registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição de até 60.000 (sessenta mil) Certificados de Recebíveis

## FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

Imobiliários, todos da 1ª Série da 352ª (tricentésima quinquagésima segunda) emissão da Securitizadora, lastreado em créditos imobiliários devidos pela **COLINAS DO PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade com sede na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Avenida Itororó, nº 777, Cidade Nova I, CEP 13334-050, inscrita no CNPJ sob o nº 50.598.742/0001-39 ("Devedora"), nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 07 de outubro de 2024 ("Data de Emissão"), o montante total de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo) ("CRI" e "Oferta", respectivamente).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários oriundos da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora, nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Colinas do Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", celebrado em 07 de outubro de 2024, conforme aditado em 17 de outubro de 2024 ("Créditos Imobiliários" e "Notas Comerciais", respectivamente).

Os termos e condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 352ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colinas do Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", celebrado em 07 de outubro de 2024, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), conforme aditado em 17 de outubro de 2024 ("Termo de Securitização").

**A TÍTULO INFORMATIVO, OS CRI DA 2ª SÉRIE, TAMBÉM EMITIDOS PELA EMISSORA POR MEIO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS NOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS NOTAS COMERCIAIS DA 2ª SÉRIE, NÃO INTEGRAM A PRESENTE OFERTA.**

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.

## 2. 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 securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do "Código de Ofertas Públicas", vigente desde 15 de julho de 2024 ("Código ANBIMA"), e do artigo 15 das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA", vigente desde 15 de julho de 2024 ("Regras e Procedimentos ANBIMA").

## 3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

---

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

**FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

#	Eventos <sup>(2)</sup>	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta dos CRI da 1ª Série na CVM; Concessão do registro automático da Oferta pela CVM;	18/10/2024
2	Disponibilização deste Anúncio de Início.	18/10/2024
3	Data prevista para a primeira distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI.	21/10/2024
4	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta dos CRI da 1ª Série.	15/04/2025
5	Data máxima para início de negociação dos CRI da 1ª Série na B3.	Dia Útil seguinte à divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição

<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 no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 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> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão imediatamente divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160

#### **4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta poderão ser obtidos nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**NOS TERMOS DO ARTIGO 23, §1º E DO ARTIGO 9ª, INCISO I, DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.**

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES, COM A SECURITIZADORA OU COM A CVM.**

**O REGISTRO AUTOMÁTICO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO 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 OU DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

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

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS NOTAS COMERCIAIS.**

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

**ESTA EMISSÃO NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

**Classificação dos CRI (ANBIMA):** Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Residencial; (b) Concentração: Concentrado; (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas; (d) Tipo de Contrato Lastro: Notas Comerciais. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PÁGINA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.



A data deste Anúncio de Início é 18 de outubro de 2024.

**Coordenador Líder**



**Agente Fiduciário**



**Assessor legal do Coordenador Líder**



**Assessor legal da Devedora**

