

**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 212ª 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 ORIUNDOS DE DEBÊNTURES SIMPLES, OBJETO DE COLOCAÇÃO PRIVADA, EMITIDAS PELA**



**TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.**

CNPJ/MF nº 00.859.542/0001-14

**CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: “BRAPCSCRIKB7”**

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2023/483 FOI CONCEDIDO EM 16 DE OUTUBRO DE 2023 POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

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

**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 **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, com sede

no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451.000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”), por meio do presente anúncio, comunicam, nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), o **início da distribuição pública** de 17.211 (dezesete mil e duzentas e onze) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da 1ª (primeira) série de sua 212ª emissão (“CRI da Primeira Série”), vinculados aos direitos creditórios imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) série de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, emitidas pela **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.566.818/0001-58 (“Devedora”), com valor nominal unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de até:

**R\$ 17.211.000,00**  
**(dezesete milhões e duzentos e onze mil reais)**

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

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

A Oferta da Primeira Série não está sujeita à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”) ou da CVM, e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta pública destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), em observância ao previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 212ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 212ª emissão, em 2 (duas) séries, da Securitizadora (em conjunto, “CRI”).

## **1. Cronograma indicativo da Oferta da Primeira Série**

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

<b>Ordem</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista <sup>(1)</sup></b>
<b>1</b>	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta da Primeira Série na CVM Concessão do Registro da Oferta da Primeira Série pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início da Oferta da Primeira Série	16/10/2023
<b>2</b>	Data prevista para a primeira integralização dos CRI da Primeira Série	17/10/2023
<b>3</b>	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta da Primeira Série	13/04/2024 (180 dias a contar de 16/10/2023)

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério da Securitizadora, mediante solicitação da CVM ou à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta da Primeira Série, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta da Primeira Série, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta da Primeira Série será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início da Oferta da Primeira Série, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

## **2. Classificação dos CRI**

Nos termos das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI n° 5”, de 2 de janeiro de 2023, os CRI são classificados como:

- (a) Categoria: “Residencial”;
- (b) Concentração: “Concentrado”;
- (c) Tipo de segmento (lastro): “Apartamentos ou casas”; e
- (d) Tipo de contrato: “Valores Mobiliários Representativos de Dívida”.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta da Primeira Série, estando as características do CRI sujeitas a alterações.

## **3. Informações adicionais**

Esclarecimentos adicionais a respeito da distribuição dos CRI da Primeira Série e da Oferta da Primeira Série podem ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM ou à B3, nos endereços indicados abaixo:

### **Emissora**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

<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 “BRAPCSCRIKB7”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar “Anúncio de Início”,

“Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta da Primeira Série).

### **Coordenador Líder**

#### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

<https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website buscar pela aba “Renda Fixa”, selecionar “CRI Terra Mundi S.A.” e selecionar o documento “Anúncio de Início” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta da Primeira Série).

### **CVM**

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Na sede da CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, bem como na página <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 “Securitizedora”; “True Securitizedora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRAPCSCRIKB7”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o documento desejado pela coluna “Tipo”, 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**

[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 Securitizedora S.A., ou identificar nas securitizedoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 212”. 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 documento desejado da 212ª Emissão de CRI da True Securitizedora S.A.).

**TENDO EM VISTA QUE A OFERTA DA PRIMEIRA SÉRIE É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À VENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E NO ARTIGO 37, §4º DA RESOLUÇÃO CVM 60, CONFORME PREVISTO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA DA PRIMEIRA SÉRIE ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA DA PRIMEIRA SÉRIE PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE E À OFERTA DA PRIMEIRA SÉRIE NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA DA PRIMEIRA SÉRIE E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.**

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

Coordenador Líder

**Guide**  
investimentos

