

## AVISO AO MERCADO

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 359ª (TRICENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM SÉRIE E CLASSE ÚNICAS, DA**



### **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Companhia S1 - Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 663

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

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

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo **BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Perfazendo o montante total de**

**R\$ 321.750.000,00**

**(trezentos e vinte e um milhões, setecentos e cinquenta mil reais)**

CÓDIGO ISIN DOS CRI: "BRAPCSCRIQ53"

**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**

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("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 CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora" ou "Emissora"), em conjunto com **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") vêm a público comunicar que, a partir da presente data, encontra-se a mercado a oferta pública de distribuição de 321.750 (trezentos e vinte e um mil setecentos e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série e classe únicas ("CRI"), da 359ª emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 16 de setembro de 2024, o montante total de R\$ 321.750.000,00 (trezentos e vinte e um milhões, setecentos e cinquenta mil reais) ("Oferta").

Não haverá a possibilidade de aumento da quantidade de CRI ofertados por meio de lote adicional.

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) cedidos pelo **FLPP – FARIA LIMA PRIME PROPERTIES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3732, Pavimento Técnico, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 07.349.852/0001-38 ("Cedente"), sendo que Créditos Imobiliários são representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme descrita no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito*

*Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 16 de setembro de 2024 ("Escritura de Emissão das CCI").

Os Créditos Imobiliários são oriundos da totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição (conforme definido no Termo de Securitização) devidos pelo **BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.216.258/0001-47 ("Devedor") em virtude da aquisição de determinada fração ideal de determinado empreendimento imobiliário, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel com Condições Suspensivas e Outras Avenças*", celebrado em 16 de setembro de 2024 ("Compromisso de Venda e Compra" e "Créditos Imobiliários", respectivamente). A totalidade dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, foi cedida pela Cedente à Emissora, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado em 16 de setembro de 2024 ("Contrato de Cessão").

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 359ª Emissão, em Classe e Série Únicas, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pelo BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Termo de Securitização").

## 2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente aos investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, não sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" e do artigo 27, da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" e das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", conforme em vigor.

## 3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado Apresentação do Formulário Eletrônico de Requerimento da Oferta à CVM	16/09/2024

	Divulgação do Anúncio de Início	
2.	Registro da Oferta na CVM	20/09/2024
	Data Estimada de Liquidação	
3.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	18/03/2025

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

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

#### 4. OBTENÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), conforme abaixo indicados:

- **EMISSORA:** <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste website, clicar em "Selecione a pesquisa" e 4 selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o código ISIN "BRAPCSCRIQ53". Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" selecionar "Aviso ao Mercado" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta);
- **COORDENADOR LÍDER:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 359ª (Tricentésima Quinquagésima Nona) Emissão, em Série e Classe Únicas da True Securitizadora S.A." e, então, clicar na opção desejada);
- **CVM/B3 (Fundos NET):** <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 "Securitizadora" "**TRUE SECURITIZADORA S.A.**", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRAPCSCRIQ53", no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Termo de Securitização", "Aviso ao Mercado", "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 documento).

**FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I E 23, §1º, E DO ARTIGO 57, §1º, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

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

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, O DEVEDOR E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.**

**OFERTA NÃO SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DO DEVEDOR DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI. LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**

**OS CRI ADQUIRIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS NO MERCADO SECUNDÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, JUNTO (I) A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NO DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO; E (II) A INVESTIDORES QUALIFICADOS, APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, E DESDE QUE ATENDIDOS OS DEMAIS REQUISITOS ESTABELECIDOS NA REGULAMENTAÇÃO PERTINENTES, EM ESPECIAL NA RESOLUÇÃO CVM 60; SENDO CERTO QUE OS CRI NÃO PODERÃO SER NEGOCIADOS EM MERCADO SECUNDÁRIO JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL APÓS DECORRIDO 1 (UM) ANO DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCETO CASO SEJAM CUMPRIDOS OS REQUISITOS ESTABELECIDOS NA REGULAMENTAÇÃO PERTINENTE ÀQUELE TEMPO.**

**NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.**

A data deste Aviso ao Mercado é de 16 de setembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER



SECURITIZADORA



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR  
LÍDER DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



**Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “Imóvel Comercial”, “Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**