



ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES, DA 267ª (DUCENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.



Companhia Securitizadora - CVM nº 663, Categoria S1 | CNPJ nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000 - São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE:

R\$ 307.800.000,00

(trezentos e sete milhões e oitocentos mil reais)

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS
CEDIDOS POR EMPRESAS PERTENCENTES AO GRUPO ECONÔMICO DA



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 02091-5 - CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20
Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, bairro Estoril, CEP 30.455-610, Belo Horizonte – MG

Código ISIN dos CRI Seniores – 1ª Série: BRAPCSCRIM81

Código ISIN dos CRI Seniores – 2ª Série: BRAPCSCRIM99

Código ISIN dos CRI Subordinados: BRAPCSCRIMA5

Registro Automático dos CRI Seniores – 1ª Série na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/720, obtido em 27 de dezembro de 2023

Registro Automático dos CRI Seniores – 2ª Série na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/721, obtido em 27 de dezembro de 2023

Registro Automático dos CRI Subordinados na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/722, obtido em 27 de dezembro de 2023

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a 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, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 29ª e 30ª andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), e o **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46 (“Inter” e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), comunicam, nesta data, por meio do



presente anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da distribuição pública de 307.800.000 (trezentos e sete milhões e oitocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 267ª (ducentésima sexagésima sétima) emissão da Securitizadora, em 3 (três) séries, com valor nominal unitário, de R\$1,00 (um real), na data de emissão, qual seja 28 de dezembro de 2023 (“Data de Emissão”), perfazendo o montante total de R\$ 307.800.000,00 (trezentos e sete milhões e oitocentos mil reais) na Data de Emissão (“CRI” e “Oferta”, respectivamente), observada a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos previstos no Prospecto Definitivo divulgado na presente data, desde que (i) haja a subscrição e integralização de, no mínimo, o montante de 50.000 (cinquenta mil) CRI, caso em que a quantidade de CRI da terceira série (“CRI Subordinados”) colocada deverá, se for o caso, ser reduzida de forma que represente 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) do volume global dos CRI efetivamente integralizados, totalizando o valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Montante Mínimo”), respeitada, ainda, a Proporção entre Séries Seniores (conforme definido abaixo); e (ii) seja observada a relação entre as séries dos CRI da primeira série (“CRI Seniores – 1ª Série”) e os CRI da segunda série (“CRI Seniores – 2ª Série”), de modo que a relação entre os CRI Seniores – 2ª Série e os CRI Seniores – 1ª Série não ultrapasse a proporção de 58,60% (cinquenta e oito inteiros e sessenta centésimos por cento), a ser verificada a cada integralização de CRI Seniores – 2ª Série (“Proporção entre Séries Seniores”).

Os CRI serão distribuídos pelos Coordenadores em conformidade com a Resolução CVM 160 e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.

Conforme previsto no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 267ª (Ducentésima Sexagésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados*” (“Prospecto Definitivo”), poderão ser contratadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para participar da Oferta, até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários diversificados cedidos pela **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 02091-5, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20 (“MRV”), e por determinadas sociedades do seu grupo econômico descritas no Prospecto Definitivo (em conjunto com a MRV, “Cedentes”), cedidos conforme condições estabelecidas no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*”, celebrado em 18 de dezembro de 2023, entre as Cedentes e a Emissora (“Contrato de Cessão”).

Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Residenciais”, “Pulverizados”, “Apartamentos ou casas”, “Compromisso de Compra e Venda”. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste anúncio de início da Oferta que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido).

2. COMUNICAÇÃO DE CONCLUSÃO DO PROCEDIMENTO DE PRECIFICAÇÃO

Ainda, a Emissora e os Coordenadores comunicam, por meio do presente Anúncio de Início que, em 26 de dezembro de 2023, foi concluído o Procedimento de Precificação dos CRI Seniores, no qual foi definido que: (i) sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores – 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores – 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a **10,07% (dez inteiros e sete centésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores – 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores – 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a **9,00% (nove inteiros por cento) ao ano**, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

3. COMUNICAÇÃO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Por fim, a Emissora e os Coordenadores comunicam, por meio do presente Anúncio de Início que, nesta data, em razão das condições de mercado atuais, a Emissora e os Coordenadores reavaliaram determinados termos e condições da Oferta e resolveram alterá-la, conforme pode ser consultado pelos potenciais investidores nas seguintes Seções: “2.1. Breve descrição da Oferta”, “2.6 g) prazo e data de vencimento”, “2.6 i) juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo”, “2.6 k) repactuação”, “2.6 l) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições”, “2.6 r) outros direitos, vantagens e restrições”, “4. Fatores de Risco”, “5. Cronograma”, “10.10 c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios” e “14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados” do Prospecto Definitivo. Referidas alterações podem também ser consultadas no Anexo IV do Prospecto Definitivo, no qual consta o aditamento ao Termo de Securitização refletindo as modificações promovidas à Oferta. Tais alterações não incidem sobre (i) a



remuneração, fluxo de pagamentos e garantias dos Direitos Creditórios Imobiliários; e (ii) em outros documentos da Oferta além do Termo de Securitização e do Prospecto Definitivo.

Destacamos, dentre as modificações à Oferta promovidas nos termos descritos no parágrafo acima, a inclusão do “*Risco de Repactuação Programada*” como fator de risco da Oferta, com a redação e escala qualitativa de risco a seguir descritos:

Risco de Repactuação Programada.

A Emissora deverá, nos termos do Termo de Securitização, realizar a Repactuação Programada dos CRI Seniores da respectiva série caso no 30º (trigésimo) dia anterior à Data de Vencimento dos CRI Seniores – 1ª Série ou dos CRI Seniores – 2ª Série, conforme o caso, a Securitizadora verifique que não há recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado (incluindo os recursos objeto do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva) para fazer frente à quitação do saldo devedor dos CRI Seniores – 1ª Série ou dos CRI Seniores – 2ª Série, conforme o caso, na Data de Vencimento original dos CRI Seniores – 1ª Série ou dos CRI Seniores – 2ª Série, conforme o caso. A Repactuação Programada, poderá impactar o horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo trazer prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Tendo em vista que ainda não foram recebidos quaisquer pedidos de reserva dos CRI, intenção de investimento no âmbito da Oferta e/ou qualquer outra forma de adesão dos investidores à Oferta, não será aberto período para desistência dos investidores. Caso a Emissora e os Coordenadores optem por novas modificações dos termos e condições da Oferta, as novas condições da Oferta serão informadas aos investidores por meio de novo Comunicado ao Mercado, a ser divulgado nos termos da Resolução CVM 160.

4. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Definitivo, e da respectiva “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 267ª (Ducentésima Sexagésima Sétima) Emissão Certificado de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados*” (“*Lâmina da Oferta*”) ou informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 29ª e 30ª andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, São Paulo – SP

<https://ofertaspublicas.xpi.com.br/> (neste website, clicar no botão “CRI MRV – Securitização – oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, das 1ª, 2ª e 3ª séries, da 267ª emissão da True Securitizadora”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Coordenador:

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, CEP 30190-131, Belo Horizonte - MG

<https://www.bancointer.com.br/pravoice/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “CRI Cessão de Carteira MRV 3”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

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 “BRAPCSCRIM81”, “BRAPCSCRIM99” ou “BRAPCSCRIMA5”. 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 “BRAPCSCRIM81”, “BRAPCSCRIM99” ou “BRAPCSCRIMA5”, 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/ (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: 267”. 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 267ª (Ducentésima Sexagésima Sétima) Emissão de CRI da True Securitizadora S.A.).

5. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada 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.

6. CRONOGRAMA

Encontra-se abaixo um cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar Início do <i>Roadshow</i>	19/12/2023
2.	Divulgação de Comunicado ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar atualizado	22/12/2023
3.	Procedimento de Precificação	26/12/2023
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Disponibilização deste Anúncio de Início, com o resultado do Procedimento de Precificação Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/12/2023
5.	Data prevista para a Primeira data de distribuição e integralização dos CRI	28/12/2023
6.	Data limite de distribuição e integralização dos CRI Data limite de divulgação do Anúncio de Encerramento	31/01/2024

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da 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. 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 com base na versão mais atual do Prospecto.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, AS CEDENTES, OS DEVEDORES, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM.

São Paulo, 27 de dezembro de 2023



COORDENADORES

