

## ANÚNCIO DE INÍCIO

### OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES, DA 296ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA



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\$ 315.000.000,00

(trezentos e quinze milhões de 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): BRAPCSCRINJ4  
Código ISIN dos CRI Subordinados (2ª Série): BRAPCSCRINK2

O REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI SENIORES E DOS CRI SUBORDINADOS NA CVM SOB OS N.ºs CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/206 E CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/207, RESPECTIVAMENTE, FORAM OBTIDOS EM 27 DE MARÇO DE 2024, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160

OS CRI CONTAM COM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: “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.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

## 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 315.000.000 (trezentos e quinze milhões) de certificados de recebíveis imobiliários da 296ª (ducentésima nonagésima sexta) emissão da Securitizadora, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário, de R\$1,00 (um real), na data de emissão, qual seja 28 de março de 2024 (“Data de Emissão”), perfazendo o montante total de R\$ 315.000.000,00 (trezentos e quinze milhões de 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 haja a subscrição e integralização de, no mínimo, o montante de 50.000.000 (cinquenta milhões) de CRI, caso em que a quantidade de CRI da segunda série (“CRI Subordinados”) colocada deverá, se for o caso, ser reduzida de forma que represente 18,25% (dezoito inteiros e vinte e cinco centésimos) do volume global dos CRI efetivamente integralizados, totalizando o valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

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 das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 296ª (Ducentésima Nonagésima Sexta) 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 pertencentes ao seu grupo econômico e 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 20 de março de 2024, entre as Cedentes e a Emissora (“Contrato de Cessão”), conforme aditado.

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 março de 2024, foi concluído o Procedimento de Precificação dos CRI Seniores, no qual foi definido que sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a **7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos 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 comunicaram, por meio de comunicado ao mercado divulgado na presente data (“Comunicado ao Mercado”), que, 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 em referido Comunicado ao Mercado e, principalmente, mas não exclusivamente, nas seguintes Seções do Prospecto Definitivo, nas Seções “2. Principais Características da Oferta”, “4. Fatores de Risco”, com a inclusão dos fatores de risco “Risco de fluxo de caixa dos Direitos Creditórios Imobiliários” e “O risco de crédito dos Devedores e a inadimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários podem afetar adversamente os CRI”, “5. Cronograma”, “10. Informações sobre os Direitos Creditórios”, “11. Informações sobre Originadores”, 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”. Referidas alterações podem também ser consultadas nos Anexos V e IV do Prospecto Definitivo, nos quais constam, respectivamente, os aditamentos ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização refletindo as modificações promovidas à Oferta.

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 foi 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) e 2ª (Segunda) Séries da 296ª (Ducentésima Nonagésima Sexta) 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 e 2ª séries, da 296ª 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/pravoce/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 4”, 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://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 “BRAPCSCRINJ4” ou “BRAPCSCRINK2”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar “Prospecto Preliminar”, ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).

##### **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 “BRAPCSCRINJ4” ou “BRAPCSCRINK2”, 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 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: 296”. 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 Preliminar ou da Lâmina da Oferta, conforme aplicável, da 296ª 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 <sup>(1) (2) (3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar	20/03/2024
2.	Procedimento de Precificação	26/03/2024
3.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	27/03/2024
4.	Divulgação de Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de Precificação e modificações à Oferta	28/03/2024
5.	Disponibilização do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	28/03/2024
6.	Data prevista para a Primeira data de distribuição e integralização dos CRI	28/03/2024
7.	Data limite de distribuição e integralização dos CRI Data limite de divulgação do Anúncio de Encerramento	30/04/2024

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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, 28 de março de 2023

COORDENADORES

