

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 226ª (DUCENTÉSIMA VIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 663 - Categoria “S1”
CNPJ nº 12.130.744/0001-00 | NIRE 35.300.444.957
Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo - SP

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta – Código CVM nº 2091-5
CNPJ nº 08.343.492/0001-20 | NIRE 31.300.023.907
Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril
CEP 30455-610, Belo Horizonte - MG

no montante total de

R\$400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: “BRAPCSRIKY9”
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: “BRAPCSRIKZ6”
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE: “BRAPCSRILA7”
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA QUARTA SÉRIE: “BRAPCSRILB5”

Nº DE REGISTRO DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/676 EM 20 DE DEZEMBRO DE 2023

Nº DE REGISTRO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/677 EM 20 DE DEZEMBRO DE 2023

Nº DE REGISTRO DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/678 EM 20 DE DEZEMBRO DE 2023

Nº DE REGISTRO DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/679 EM 20 DE DEZEMBRO DE 2023

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO DOS CRI REALIZADA PELA STANDARD & POOR’S RATINGS DO BRASIL LTDA.:
“brAA- (sf)”*

*Esta classificação foi realizada em 20 de dezembro de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, a TRUE SECURITIZADORA S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com o BANCO SAFRA S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Coordenador Líder”), o BANCO BRADESCO BBI S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“Bradesco BBI”), e o UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 (“**UBS BB**” e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, “**Coordenadores da Oferta**”) e, ainda, o Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, a Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, o Credit Suisse Hedging-Griff Corretora de Valores S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, o BB Banco de Investimento S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30 e o Itaú Corretora de Valores S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta (conforme abaixo definido) exclusivamente para o recebimento de ordens de investimento, sendo que, neste caso, foram celebrados os Termos de Adesão (conforme definido no Prospecto Definitivo), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo) entre o Coordenador Líder e referidas instituições (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, “**Instituições Participantes da Oferta**”), vêm a público **COMUNICAR**, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), o início da oferta pública de distribuição de 400.000 (quatrocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em 4 (quatro) séries (“**CRI da Primeira Série**”, “**CRI da Segunda Série**”, “**CRI da Terceira Série**” e “**CRI da Quarta Série**” e, em conjunto, “**CRI**”), sendo: **(i)** 32.768 (trinta e dois mil, setecentos e sessenta e oito) CRI da Primeira Série; **(ii)** 65.292 (sessenta e cinco mil, duzentos e noventa e dois) CRI da Segunda Série; **(iii)** 239.088 (duzentos e trinta e nove mil e oitenta e oito) CRI da Terceira Série; e **(iv)** 62.852 (sessenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e dois) CRI da Quarta Série; da 226ª (ducentésima vigésima sexta) emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2023 (“**Data de Emissão dos CRI**”), o montante total de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo: **(i)** R\$32.768.000,00 (trinta e dois milhões, setecentos e sessenta e oito mil reais) referente aos CRI da Primeira Série; **(ii)** R\$65.292.000,00 (sessenta e cinco milhões, duzentos e noventa e dois mil reais) referente aos CRI da Segunda Série; **(iii)** R\$239.088.000,00 (duzentos e trinta e nove milhões e oitenta e oito mil reais) referente aos CRI da Terceira Série; e **(iv)** R\$62.852.000,00 (sessenta e dois milhões, oitocentos e cinquenta e dois mil reais) referente aos CRI da Quarta Série; observado que o valor inicialmente ofertado foi diminuído, em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), uma vez que foi respeitado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), não havendo hipótese de opção de lote adicional nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160 (“**Oferta**”).

No âmbito da Oferta, foi admitida e exercida a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta estava condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, equivalente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI (“**Montante Mínimo**” e “**Distribuição Parcial**”, respectivamente). Tendo em vista a Distribuição Parcial, o saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta foi cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização (conforme definido no Prospecto Definitivo) e, consequentemente, o saldo de Debêntures (conforme abaixo definido) correspondente foi cancelado pela Devedora (conforme abaixo definido), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes das cédulas de crédito imobiliário emitidas conforme a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Prospecto Definitivo), nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, representativas das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, da 24ª (vigésima quarta) emissão da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 (“**Debêntures**” e “**Devedora**”, respectivamente) emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido no Prospecto Definitivo). As Debêntures representam direitos creditórios imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**” e “**Direitos Creditórios Imobiliários**”, respectivamente). **Os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único.**

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido).

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática tendo em vista: **(i)** tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente aos Investidores (conforme definido no Prospecto Definitivo), mediante a utilização de Prospecto Preliminar (conforme definido no Prospecto Definitivo), de Prospecto Definitivo e de Lâmina da Oferta (conforme abaixo definido) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “c”, item “3” e do artigo 27, da Resolução CVM 160; e **(ii)** que a Devedora se enquadra como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa - EFRF, nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, observada a dispensa concedida pela Superintendência de Securitização e Agronegócio (SSE), por meio do Ofício nº 145/2023/CVM/SSE/DSEC, nos termos do parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.



3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

Nº DE REGISTRO DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/676 EM 20 DE DEZEMBRO DE 2023

Nº DE REGISTRO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/677 EM 20 DE DEZEMBRO DE 2023

Nº DE REGISTRO DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/678 EM 20 DE DEZEMBRO DE 2023

Nº DE REGISTRO DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/679 EM 20 DE DEZEMBRO DE 2023.

4. 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:

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar. Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>).	29 de novembro de 2023
2	Início do Período de Reserva.	6 de dezembro de 2023
3	Encerramento do Período de Reserva.	14 de dezembro de 2023
4	Realização de Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	15 de dezembro de 2023
5	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Disponibilização deste Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo. Disponibilização da Lâmina da Oferta.	20 de dezembro de 2023
6	Data de liquidação financeira dos CRI.	21 de dezembro de 2023
7	Data máxima para disponibilização do Anúncio de Encerramento.	18 de junho de 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 da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta”, do Prospecto Definitivo.

5. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (quatro) Séries, da 226ª (ducentésima vigésima sexta) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.” (“**Prospecto Definitivo**”), da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (quatro) Séries, da 226ª (ducentésima vigésima sexta) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.” (“**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 da Emissora, das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **EMISSORA:** <https://www.truesecuritizadora.com.br> (neste website, acessar neste website acessar “Emissões”, na sequência: “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRIKY9, BRAPCSCRIZ6, BRAPSCRILA7 ou BRAPSCRILB5” sendo referentes a 1ª (primeira) Série, 2ª (segunda) Série, 3ª (terceira) Série e 4ª (quarta) Série respectivamente e apertar “enter”



no teclado. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” clicar sobre “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).

- **COORDENADOR LÍDER:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website, clicar em “CRI – MRV 2023”, e então, clicar no documento desejado”).
- **BRDESCO BBI:** <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste website, clicar em “Ofertas Públicas”, na aba “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo”, selecionar “CRI”, buscar por “CRI MRV”, e, então, clicar em “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).
- **UBS BB:** <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste website, clicar em “Tools & Services”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “MRV - 226ª Emissão de CRI da True Securitizadora” e, então, em “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).
- **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 “BRAPCSCRIKY9, BRAPCSCRIKZ6, BRAPCSCRILA7 ou BRAPCSCRILB5” sendo referentes à 1ª (primeira) Série, 2ª (segunda), 3ª (terceira) e a 4ª (quarta) Série, respectivamente, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Definitivo” e “Anúncio de Início”, “Lâmina da Oferta” 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).
- **PARTICIPANTES ESPECIAIS:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS DEBÊNTURES.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

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

A data deste Anúncio de Início é de 20 de dezembro de 2023.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA



COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA





Classificação dos CRI. De acordo com as “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, os CRI são classificados da seguinte forma: **(a) Categoria:** Residencial; **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora; **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**