

"Este Anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de valores mobiliários"

**ANÚNCIO DE INÍCIO**  
**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS DA 286ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO EM**  
**SÉRIE ÚNICA, DA**



**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, São Paulo – SP

Lastreados em créditos imobiliários devidos pela



**SHOPPING METRÔ ITAQUERA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**

CNPJ 53.059.254/0001-41 | NIRE 35262690178

Avenida José Pinheiro Borges, s/n, sala 6 (parte), Jardim Helena, CEP 08.420-092, São Paulo – SP

no montante total de

**R\$305.000.000,00**

(trezentos e cinco milhões de reais)

**CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRAPCSCRINE5**  
**REGISTRO DOS CRI NA CVM EM 27 DE MARÇO DE 2024:**  
**CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/208.**

**1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO EMISSOR/OFFERTANTE**

Nos termos do disposto no parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução da Comissão de

Valores Mobiliário (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto a **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim nº 803, 2º andar, inscrita no CNPJ sob nº 33.817.677/0001-76 (“ABC” ou “Coordenador”), vêm a público, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), **COMUNICAR** o início, nesta presente data, do período de distribuição da oferta pública de distribuição de 305.000 (trezentos e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única (“CRI”), da 286ª (ducentésima octogésima sexta) emissão da Emissora (“Emissão”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 26 de março de 2024 (“Data de Emissão”), o montante total de R\$ 305.000.000,00 (trezentos e cinco milhões de reais) (“Valor Total da Emissão” e “Oferta”, respectivamente).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes de 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCIs”) emitida pela Securitizadora no âmbito do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora, em 22 de março de 2024, e representativas dos créditos imobiliários (“Créditos Imobiliários”), oriundos das notas comerciais escriturais emitidas no âmbito 3ª (terceira) emissão da **SHOPPING METRÔ ITAQUERA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, em fase operacional, com sede na Avenida José Pinheiro Borges, s/n, sala 6 (parte), Jardim Helena, CEP 08.420-092, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.059.254/0001-41 (“Notas Comerciais Escriturais” e “Devedora”, respectivamente), emitida nos termos do Termo de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização), o qual será objeto de distribuição pública sob rito automático conforme dita o artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada, do “*Código de Ofertas Públicas*”, expedido pela ANBIMA, atualmente em vigor, bem como com as demais disposições aplicáveis (“Oferta”).

## **2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO**

A Oferta não foi submetida à análise prévia Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”) ou da CVM, tendo sido a Oferta registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários (i) de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM; e (ii) destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada

("Investidores Profissionais").

### 3. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Protocolo do requerimento de registro da Oferta na CVM	24/01/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	24/01/2024
3	Divulgação de Comunicado ao Mercado com alteração do Cronograma Estimado das etapas da Oferta	26/03/2024
4	Procedimento de <i>bookbuilding</i>	26/03/2024
5	Comunicado ao Mercado	27/03/2024
6	Divulgação deste anúncio de início da Oferta e concessão do registro automático da oferta	27/03/2024
7	Data máxima para a liquidação financeira dos CRI	05/04/2024
8	Data limite para a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta	11/12/2024

<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 do Coordenador Líder da Oferta. 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.

### 4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do "Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 286ª (ducentésima octogésima nona) Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Shopping Metrô Itaquera Participações e Investimentos Ltda.", celebrado em 22 de março de 2024 ("Termo de Securitização"), por meio 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, dos Coordenadores, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

**TRUE SECURITIZADORA S.A .**

Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Itaim Bibi CEP 04.506-000, São Paulo - SP

*Website:* [www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br) (neste website, acessar "Emissões", "Ofertas em Andamento", no campo "Selecione a pesquisa" selecionar "Por Emissão" e no campo "Pesquisar" inserir "286" e, em seguida, identificar a Emissão desejada e clicar em "VER +". Clicar em "Documentos da Operação", selecionar o documento desejado, clicar na imagem de uma nuvem com uma seta para baixo, na coluna "Download" e, assim, obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

### **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Cidade Jardim nº 803, 2º andar,  
CEP: 01453-000, São Paulo - SP

<https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/> (neste website, selecionar "286ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A .", e assim obter o documento desejado).

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM)**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro - RJ; e  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo - SP

*Website:* <https://www.gov.br/cvm> (neste website, acessar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar em "Exibir Filtros", no campo "Tipo de Certificado" selecionar "CRI", no campo "Securitizadora" selecionar "TRUE SECURITIZADORA S.A.", no campo "Nome do Certificado" selecionar "Oferta Pública De Distribuição De Certificados De Créditos Imobiliários, Da 286ª Emissão Em Série Única ", no campo "Categoria" selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", no campo "Tipo" selecionar "Termo de Securitização", no campo "Espécie" selecionar "Aviso ao Mercado", conforme aplicável, no campo "Data de Referência" colocar "março de 2024", e deixar os campos "Período de Entrega De" e "Período de Entrega Até" em branco, depois, clicar em "Visualizar o Documento" na coluna "Ações").

### **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

*Website:* <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa Pública e Privada"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Prospectos" e buscar pelo "Anúncio de Início", e, em seguida, clicar no ícone).

**NOS TERMOS DO ARTIGO 23, §1º E DO ARTIGO 9ª, INCISO I DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.**

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES, COM A SECURITIZADORA OU COM A CVM.**

**O REGISTRO AUTOMÁTICO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DAS DEVEDORAS DO LASTRO DOS CRI OU DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS.**

**LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

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

A data deste anúncio de início é 27 de março de 2024.



**COORDENADOR**



*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 "Corporativos", "Concentrados", "Outros", "Valor Mobiliário Representativo de Dívida". ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.*