



**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 316ª (TRECENTÉSIMA DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DA**

TRUE

SECURITIZADORA

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, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo – SP

NO VALOR TOTAL DE:

R\$250.000.000,00
(duzentos e cinquenta milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria "A", na CVM sob o nº 02106-7 | CNPJ nº 12.049.631/0001-84
Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar (parte), CEP 51011-050, Recife - PE
(devedor único)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRAPCSCRI09
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRAPCSCRIOV7
REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE NA CVM SOB O Nº
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/536
REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE NA CVM SOB O Nº
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/537
EM 17 DE JULHO DE 2024.

**CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA PELA
STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., EM ESCALA NACIONAL:**
"BrAA-(sf)"*

() Esta classificação foi realizada em 17 de julho de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

1 VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO, IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE E DOS COORDENADORES

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 663, na categoria “S1”, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e em vigor (“Resolução CVM 60”), 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 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) 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 integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“XP” ou “Coordenador Líder”); e o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Itaú BBA” e, quando em conjunto com Coordenador Líder, “Coordenadores”), e, ainda, as seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: (i) **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35); (ii) **BANCO BRADESCO S.A.** (CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12); (iii) **BANCO BTG PACTUAL S.A.** (CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45); (iv) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46); (v) **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76); e (vi) **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.** (CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31) convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, sendo que, neste caso, foram celebrados os Termos de Adesão (conforme definido no Prospecto Definitivo) aos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo) entre o Coordenador Líder e referidas instituições (“Participantes Especiais”), comunicam, nesta data, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados, perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2024, perfazendo o montante total de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão” e “CRI”, respectivamente), sendo (i) 100.770 (cem mil, setecentos e setenta) CRI da Primeira Série, perfazendo o montante de R\$ 100.770.000,00 (cem milhões, setecentos e setenta mil reais); e (ii) 149.230 (cento e quarenta e nove mil, duzentos e trinta) CRI da Segunda Série, perfazendo o montante de R\$ 149.230.000,00 (cento e quarenta e nove milhões, duzentos e trinta mil reais).

Os CRI são distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, para investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”), sob o regime de garantia firme de colocação, com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 01 de fevereiro de 2024 (“Resolução CMN 5.118”), e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 7ª (sétima) emissão da **MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, na CVM sob o nº 02106-7, com sede na Cidade de Recife, Estado do Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar (parte), CEP 51011-050, inscrita no CNPJ sob o nº 12.049.631/0001-84, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEPE sob o Número de Identificação de Registro de Empresas (NIRE) 2630015251 (“Devedora” e “Debêntures”, respectivamente), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado entre a Securitizadora e a Devedora, em 12 de junho de 2024, conforme aditado em 16 de julho de 2024 (“Escritura de Emissão”). As Debêntures representam créditos imobiliários, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários”) e representarão a totalidade dos Créditos Imobiliários. A Emissora emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários (“CCI”) decorrentes das Debêntures, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 13 de junho de 2024, entre a Emissora, a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, na qualidade de instituição custodiante dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures (“Custodiante”), na forma dos artigos 33, inciso I, e 34 da Resolução CVM 60 e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM 60 e da Resolução da CVM nº 160, conforme aditado em 16 de julho de 2024 (“Escritura de Emissão de CCI”), para que os Créditos Imobiliários fossem vinculados como lastro para a emissão dos CRI. Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuídos no prospecto definitivo (“Prospecto Definitivo”), divulgado nesta data.

Classificação dos CRI conforme ANBIMA: De acordo com as “*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, conforme em vigor, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Residencial, uma vez que a totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão deverão ser utilizados para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas suas Controladas, diretamente atinentes ao pagamento das parcelas futuras do preço de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários (incluindo à título de permuta financeira, excluindo, portanto, permuta física), à construção de imóveis, execução de reforma, relacionados aos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da alínea “(a)” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea “(b)” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos, nos termos da alínea “(a)” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem das Debêntures objeto da Escritura de Emissão, nos termos da alínea “(c)” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.**

2 OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo ou da Lâmina da Oferta, bem como 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 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP

www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Moura Dubeux - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Em Até 2 (Duas) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A” e, então, clicar no documento desejado).

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

<https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em “ver mais”, em seguida “Moura Dubeux Engenharia S.A.”, e então, na seção “2024” e “CRI Moura Dubeux – 316ª (Trecentésima Décima Sexta) Emissão de Certificados Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”, e, então, clicar no documento desejado).

- **Emissora**

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo - SP

<https://trusecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website*, no campo “Selecione a pesquisa”, e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o código ISIN “BRAPCSCRIOU9 (1ª Série) ou BRAPCSCRIOV7 (2ª Série)” e dar o comando “enter” no teclado. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar o documento desejado).

- **CVM, B3 E PARTICIPANTES ESPECIAIS**

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://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, no campo “Valor Mobiliário” selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, no campo “Emissor” inserir “True Securitizadora”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRAPCSCRIOU9 (1ª Série) ou BRAPCSCRIOV7 (2ª Série)”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “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 ao documento desejado).

B3

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

Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM> (neste website, acessar “Exibir Filtros” e, no item “Tipo de Certificado”, selecionar “CRI”; em seguida, selecionar “Securitizadora” e pesquisar por “True Securitizadora”; após, no campo ‘Nome do Certificado’, pesquisar pelo código ISIN da 1ª série (BRAPCSCRIU9) e/ou da 2ª série (BRAPCSCRIOV7) e clicar em “Filtrar”. Após isso, basta selecionar o documento desejado relacionada a respectiva série dos CRI.

3 RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27, inciso II da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do “*Código ANBIMA de Autorregulação 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*”, ambos expedidos pela ANBIMA, conforme atualmente em vigor, bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, e com a participação dos Participantes Especiais acima indicados.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM por se tratar de oferta de CRI realizada por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, da Lei nº 6.385, da Resolução CMN 5.118, conforme alterada, da Resolução CVM 60 e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

Não foi admitida a distribuição parcial dos CRI.

4 CRONOGRAMA DA OFERTA

Encontra-se abaixo um, cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar Divulgação da Lâmina da Oferta	17/06/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	18/06/2024
3.	Início do Período de Reserva	25/06/2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	14/07/2024
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	15/07/2024
6.	Divulgação do resultado Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	16/07/2024
7.	Concessão do registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	17/07/2024
8.	Procedimento de Alocação	18/07/2024
9.	Data de Liquidação dos CRI	18/07/2024
10.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	13/01/2025

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

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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.

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO OS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS, INCLUSIVE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

OS CRI ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM O SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS DEBÊNTURES.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CREDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é 17 de julho de 2024.



COORDENADORES

