

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA 163ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA

TRUE

 **SECURITIZADORA**

TRUE SECURITIZADORA S.A.

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

com lastro em direitos creditórios imobiliários devidos pela

grupo
nos

REDE INTEGRADA DE LOJAS DE CONVENIÊNCIA E PROXIMIDADE S.A.

Sociedade Anônima
CNPJ nº 26.563.652/0001-28 | NIRE 35.300.539.664
Rua do Rócio, nº 351, conjuntos 12, 61, 62, 91 e 92, Vila Olímpia
CEP 04552-905, São Paulo, Estado de São Paulo

no montante total de:

R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: BRAPCSCRII79

CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: BRAPCSCRII87

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO DOS CRA REALIZADA PELA

MOODY'S

MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA.

sociedade limitada
CNPJ nº 02.101.919/0001-05 | NIRE 35.300.539.664
Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1.601, Cidade Monções
CEP 04575-060 - São Paulo, Estado de São Paulo

AAA.br(sf)*

*Esta classificação foi realizada em 29 de agosto de 2023

Nos termos do disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), conforme alterada, a **TRUE SECURITIZADORA**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Securizadora**" ou "**Emissora**"), em conjunto com a **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 ("**Coordenador Líder**") e o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira 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, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("**Coordenador**" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder "**Coordenadores**"), em conjunto com as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante celebração de Termo de Adesão: (i) **AZIMUT BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 03.684.408/0001-95; (ii) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ nº 48.795.256/0001-6; (iii) **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12; (iv) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ nº 30.306.294/0001-45; (v) **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ nº 62.232.889/0001-90; (vi) **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42; (vii) **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, inscrito no CNPJ nº 24.933.830/0001-30; (viii) **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrito no CNPJ nº 61.809.182/0001-30; (ix) **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ nº 27.652.684/0003-24; (x) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrito no CNPJ nº 27.652.684/0003-24; (xi) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ nº 18.945.670/0001-46; (xii) **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrito no CNPJ nº 61.194.353/0001-64; (xiii) **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E**

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

REDE INTEGRADA DE LOJAS DE CONVENIÊNCIA E PROXIMIDADE S.A.

VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrito no CNPJ nº 13.293.225/0001-25; **(xiv) RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ nº 89.960.090/0001-76; **(xv) SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrito no CNPJ nº 060.783.503/0001-02; **(xvi) WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, inscrito no CNPJ nº 92.875.780/0001-31; **(xvii) XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ nº 02.332.886/0011-78 (em conjunto “**Participantes Especiais**”), vêm a público, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), comunicar que, em 29 de agosto de 2023, foi registrada automaticamente perante a CVM, sob os nºs CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/394 e CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/395 a oferta sob o rito automático de registro de 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários a serem alocados na 1ª (primeira) série (“**CRI Primeira Série**”) e na 2ª (segunda) série (“**CRI Segunda Série**”) e, em conjunto com os CRI Primeira Série, “**CRI**”), respectivamente, sendo 43.002 (quarenta e três mil e dois) alocados como CRI da Primeira Série e 256.998 (duzentos e cinquenta e seis mil novecentos e noventa e oito) como CRI da Segunda Série, conforme foram definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, da 163ª (centésima sexagésima terceira) emissão da Securitizadora (“**Emissão**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de agosto de 2023, o montante total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), os quais foram emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª (Centésima Sexagésima Terceira) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A.*”, celebrado em 31 de julho de 2023 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, a qual foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI (“**Termo de Securitização**” e “**Oferta**”, respectivamente). Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados pelas cédulas de crédito imobiliário, emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”) celebrado entre a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e a Securitizadora, em 31 de julho de 2023, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da **REDE INTEGRADA DE LOJAS DE CONVENIÊNCIA E PROXIMIDADE S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.563.652/0001-28 (“**Debêntures**” e “**Devedora**”, respectivamente) emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A.*” (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”) e garantidas por fiança outorgada pela **RAÍZEN S.A.** (“**Fiadora**”), celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e a Fiadora em 31 de julho de 2023.

1. A OFERTA

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, e com a participação de Participantes Especiais.

Ainda, a Oferta destina-se exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Profissionais**”, respectivamente) e a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 (“**Investidores Qualificados**”, e, em conjunto com Investidores Profissionais, “**Investidores**”), nos termos da Resolução CVM 160.

2. CRONOGRAMA INDICATIVO DAS ETAPAS DA OFERTA

Segue abaixo um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	02/08/2023
2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>).	03/08/2023
3	Início do Período de Reserva.	09/08/2023
4	Encerramento do Período de Reserva.	27/08/2023
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . Comunicado ao Mercado com o Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	28/08/2023
6	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM. Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	29/08/2023
7	Procedimento de Alocação de Pedidos de Reserva.	31/08/2023
8	Data de Liquidação Financeira dos CRI.	31/08/2023
9	Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.	Até 25/02/2024

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora 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.

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações acerca da Oferta e da sua distribuição, podem ser obtidas com a Securitizadora, os Coordenadores, demais Participantes Especiais, CVM ou B3.

Este o Anúncio de Início, o aviso ao mercado, o prospecto preliminar, prospecto definitivo, a lâmina, o anúncio de encerramento, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, nos seguintes endereços e páginas da internet:

Coordenador Líder: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste *website*, clicar em “Informações”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Grupo Nós - 163ª Emissão de CRI da True Securitizadora” e, em seguida, clicar no documento desejado).

Coordenador: <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em “Grupo Nós”, e então, na seção “2023” e “CRI Grupo Nós”, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou “Anúncio de Início”, conforme aplicável).

Securitizadora <https://trusecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website*, clicar em “Selecione a pesquisa”, depois selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRII79 ou BRAPCSCRII87 sendo da primeira e segunda série, respectivamente”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” em seguida, clicar em “Anúncio de Início”).

CVM: <http://www.cvm.gov.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 “BRAPCSCRII79 ou BRAPCSCRII87 sendo da primeira e segunda série, respectivamente”, 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 “Anúncio de Início”).

B3: www.b3.com.br (neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços” o 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:163 - Série 1,2”. 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 do Anúncio de Início da Oferta de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (duas) Séries da 163ª Emissão da True Securitizadora S.A.).

Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) entre Investidores Profissionais; (ii) entre Investidores Qualificados, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) entre o público investidor em geral, após o decurso de 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 86, inciso II, e 89, ambos da Resolução CVM 160, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

São Paulo, 29 de agosto de 2023



COORDENADOR LÍDER

UBS BB
Investment Bank

COORDENADOR

Itaú BBA

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

LOBO DE RIZZO

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Machado
M

De acordo com as “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA” da ANBIMA e nos termos do parágrafo 7º do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como: (a) **Categoria:** “Corporativo”, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; (b) **Concentração:** “Concentrados”, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; (c) **Tipo de Segmento:** “Imóvel comercial e lajes corporativas”, o que pode ser verificado nos termos do artigo 4º, inciso III, item “e”, das referidas regras e procedimentos; e (d) **Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

REDE INTEGRADA DE LOJAS DE CONVENIÊNCIA E PROXIMIDADE S.A.