

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 348ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários
CNPJ nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000 – São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA:



LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários
CNPJ nº 29.736.734/0001-15 | NIRE: 31.300.122.191
Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia
CEP 30.150-270 – Belo Horizonte - MG

no montante total de

R\$ 250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: "BRAPCSCRIPS0"

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 27 DE SETEMBRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/710

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, inciso II e § 3º 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 de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora" 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"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais ("CRI"), da 348ª (trecentésima quadragésima oitava) emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 25 de setembro de 2024, perfazendo o montante total de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Oferta"), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 348ª (trecentésima quadragésima oitava) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. devidos pela Lago da Pedra Participações S.A.", celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, em 04 de setembro de 2024, conforme aditado ("Termo de Securitização").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pelas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, em série única, da 5ª (quinta) emissão da Lago da Pedra Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.736.734/0001-15 ("Devedora" e "Debêntures", respectivamente), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, em Série Única, da 5ª (Quinta) Emissão da Lago da Pedra Participações S.A.", celebrado entre a Devedora, a Securitizadora, na qualidade de debenturistas, e a Direcional Engenharia S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, na qualidade de fiadora ("Fiadora"), em 04 de setembro de 2024, conforme aditado ("Escritura de Emissão" e "Créditos Imobiliários", respectivamente).

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A oferta dos CRI foi submetida a registro perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição (“Oferta”), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM e da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, do “Código de Ofertas Públicas” e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” ambas expedidas pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024, bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários: (i) de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, e (ii) destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”).

3. 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.	Apresentação de Formulário Eletrônico de Requerimento de Registro Automático da Oferta à CVM Disponibilização do Aviso ao Mercado	11 de setembro de 2024
2.	Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	11 de setembro de 2024
3.	Disponibilização de comunicado ao mercado de alteração do cronograma	12 de setembro de 2024
4.	Realização de Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	26 de setembro de 2024
5.	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	26 de setembro de 2024
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Disponibilização deste Anúncio de Início	27 de setembro de 2024
7.	Data prevista para a liquidação financeira dos CRI	30 de setembro de 2024
8.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelo Coordenador Líder ao mercado e à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

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

4. DISPENSA DE DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “A” DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160 E, PORTANTO, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

OS TERMOS INICIADOS EM LETRA MAIÚSCULA E UTILIZADOS NESTE “ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 348ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.” (“ANÚNCIO DE INÍCIO”) QUE NÃO ESTEJAM AQUI DEFINIDOS, TERÃO O SIGNIFICADO A ELES ATRIBUÍDO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DISPONIBILIZADOS AOS INVESTIDORES PROFISSIONAIS, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA DEVEDORA, DA FIADORA E/OU DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, PARÁGRAFO 3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM A EMISSORA, O COORDENADOR LÍDER E/OU COM A CVM.



Coordenador Líder



Assessor Jurídico da Oferta

