



## AVISO AO MERCADO

### OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 321ª (TRECENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

# TRUE

SECURITIZADORA

#### TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 663 | Categoria S1  
CNPJ 12.130.744/0001-00 | NIRE 35.300.444.957

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo – SP

no montante total de

## R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

#### LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



### SÍRIO-LIBANÊS

#### SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

Associação Privada

CNPJ nº 61.590.410/0001-24

Rua Dona Adma Jafet, nº 91, Cerqueira Cesar

CEP 01308-050 – São Paulo, Estado de São Paulo

Código ISIN dos CRI: BRAPCSCRIOS3

## 1. DEFINIÇÕES

**1.1** Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste "Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A. lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês" ("**Aviso ao Mercado**"), que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), ou no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido), disponíveis nos endereços indicados no item 3 abaixo.

## 2. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 663, na categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), em conjunto com 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, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (“**Itaú BBA**” ou “**Coordenador Líder**”) e pelo **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 4.440, 7º andar - parte, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob n.º 02.819.125/0001-73 (“**UBS BB**” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder “**Coordenadores**”), vêm a público, por meio deste Aviso ao Mercado, comunicar que, nos termos do artigo 57 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), foi requerido, na presente data, perante a CVM, o pedido de registro automático da oferta pública de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 321ª (trecentésima vigésima primeira) emissão da Securitizadora (“**CRI**”), sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade dos CRI, todos nominativos e escriturais com valor nominal de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei n.º 14.430**”) e a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Oferta**” e “**Resolução CVM 60**”, respectivamente) e que, a partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sendo que será realizado procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores (conforme abaixo definido), a ser organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição da taxa final da remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração da CCB (conforme abaixo definido) (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios imobiliários, os quais são **(i)** oriundos da Cédula de Crédito Bancário n.º 001/24, emitida em 15 de junho de 2024 pela **SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS**, associação privada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Dona Adma Jafet, n.º 91, Cerqueira Cesar, CEP 01.308-050, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.590.410/0001-24 (“**Devedora**”) em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04 (“**Itaú Unibanco**” ou, assim como qualquer endossatário ou cessionário da CCB, adiante referido como “**Credor**”), com valor de principal de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**CCB**”), na Data de Emissão da CCB, que deverão ser pagos pela Devedora nas datas de pagamento da CCB, acrescidos de Juros incidente sobre o saldo do valor do principal da CCB a partir da Data do Emissão da CCB, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCB; e **(ii)** representado por cédulas de crédito imobiliário integral (“**CCI**”) a serem emitidas pela Securitizadora, na qualidade de endossatária da CCB, sob a forma escritural, por meio do “Instrumento Particular de Escritura Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), celebrado em 03 de junho de 2024 (“**Direitos Creditórios Imobiliários**”).



Os termos e condições da Emissão e da Oferta serão estabelecidos no, e regulados pelo, "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês" ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 03 de junho de 2024, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, 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 ("**Agente Fiduciário**") a ser aditado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

A Oferta será realizada sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, e poderá contar com a participação de determinadas 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 exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo (conforme definido no Prospecto Preliminar) ("**Participantes Especiais**") e, em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**").

---

### 3. PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A. lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês" ("**Prospecto Preliminar**") e da lâmina da Oferta, conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160 ("**Lâmina**") estarão disponíveis a partir desta data de publicação do Aviso ao Mercado, nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

- **Securitizadora**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo - SP

Website: [www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br) (neste *website*, acessar "Emissões", na sequência: "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRIOS3" e, e apertar "enter" no teclado. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" clicar e selecionar o documento desejado).



- **Coordenador Líder**

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, São Paulo - SP  
*Website:* <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em "ver mais", em seguida "SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS", e então, na seção "2024" e "CRI HSL", clicar em "Aviso ao Mercado", "Prospecto Preliminar ou "Lâmina da Oferta", conforme aplicável).

- **Coordenador**

**UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), CEP 04538-132, São Paulo - SP  
*Website:* <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste *website*, clicar em "Tools & Service", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI HSL - 321ª Emissão de CRI da True Securitizadora" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Prospecto Preliminar" ou "Lâmina da Oferta", conforme aplicável).

- **B3**

**B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ou B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, São Paulo - SP  
*Website:* [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* acessar o menu "Produtos e Serviços", no menu, acessar na coluna "Negociação" o item "Renda Fixa", em seguida, no menu "Títulos Privados" clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar "Aviso", e no canto superior esquerdo digitar "True Securitizadora" e selecionar "Filtrar", na sequência acessar o link referente ao Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A).

- **CVM**

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP  
*Website:* <https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "True Securitizadora S.A.", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).



#### 4. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada aos Investidores (conforme definido abaixo) de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de Prospecto e Lâmina para a Oferta. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o "Código de Ofertas Públicas" e as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", ambos em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores. Serão considerados "Investidores" os Investidores Qualificados assim definidos no artigo 12 e 13 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**") e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30 ("**Investidores Qualificados**").

#### 5. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	03/06/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	03/06/2024
3.	Início do Período de Reserva	11/06/2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	24/06/2024
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	25/06/2024
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/06/2024
7.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	28/06/2024
8.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início.

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores.

<sup>(2)</sup> 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 Preliminar.

---

## **6. OUTRAS INFORMAÇÕES**

Os investidores que desejarem obter mais informações sobre a Oferta e/ou os CRI, deverão dirigir-se aos endereços ou dependências dos Coordenadores e da Securitizadora, indicados acima ou, ainda, à CVM ou à B3, nos endereços indicados acima.

**A OFERTA E OS CRI NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**AS INFORMAÇÕES DESTE AVISO AO MERCADO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E COM O PROSPECTO PRELIMINAR, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER AS SEÇÕES "INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.**

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DA CCB QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.**

**O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**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 DA RESOLUÇÃO CVM 160.**



**É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NESTE AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO PRELIMINAR**

NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, DO ANEXO IX "CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA", DAS "REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS", CONFORME EM VIGOR, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS (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: "Outros", o que pode ser verificado nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", das referidas regras e procedimentos, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Cédulas de Crédito Bancário ou Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem da CCB, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

São Paulo, 03 de junho de 2024



Coordenador Líder



Coordenador



Investment Bank

Assessor Jurídico dos Coordenadores



Assessor Jurídico da Devedora

MATTOS FILHO