

## AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,  
EM SÉRIE ÚNICA, DA 171ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA

TRUE

SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta S1 - CVM nº 663

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11,  
Vila Nova Conceição, CEP 04506-905, São Paulo - SP

no montante total de

R\$ 130.000.000,00

(cento e trinta milhões de reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

GRUPO  
kallas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 09.146.451/0001-06

Rua João Lourenço, nº 432, sala 30,  
Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI: [-]

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO DOS CRI REALIZADA PELA STANDARD &amp; POOR'S.: "brA+ (sf)"\*

\*Esta classificação foi realizada em [-] de [-] de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

## 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, em Série Única, da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A." ("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 da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A." ("Prospecto Preliminar") disponíveis nos endereços indicados no item 3 abaixo.

## 2. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-905, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("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 SAFRA 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 Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra" ou "Coordenador Líder"), comunicam, nos termos do artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), que será requerido perante a CVM, em 10 de maio de 2023, o registro da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão de CRI da Emissora ("CRI") para distribuição pública, sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, de 130.000 (cento e trinta mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI, qual seja, 12 de junho de 2023 ("Data de Emissão"), todos nominativos e escriturais com valor nominal de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído após a conclusão do (i) procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas com a finalidade de definir a quantidade e o volume finais dos CRI,

■ AVISO AO MERCADO ■

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

e consequentemente de Debêntures, a serem emitidos, e a taxa final de Remuneração dos CRI (“**Procedimento de Bookbuilding**”); e (ii) da distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), os quais serão objeto da Garantia Firme, sendo os CRI lastreados em créditos imobiliários devidos pela **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ sob o nº 09.146.451/0001-06 (“**Kallas**” ou “**Devedora**” e “**Emissão**”, respectivamente), emitidos nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*”, celebrado entre a Kallas e a Securitizadora em [•] de maio de 2023 (“**Debêntures**”).

Os termos e condições da Emissão e da Oferta serão estabelecidos no, e regulados pelo, “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado, em [•] de maio de 2023, entre a Emissora e 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”) a ser aditado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

### 3. PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Preliminar e a Lâmina estarão disponíveis a partir da data de publicação deste 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, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-905, São Paulo – SP

**Website:** [www.trusecuritizadora.com.br](http://www.trusecuritizadora.com.br)

- **Coordenador Líder**

**BANCO SAFRA S.A.**

Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, São Paulo – SP

**Website:** [www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm](http://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm) (neste *website* clicar em “CRI - Kallas II”, e, depois selecionar o documento desejado).

- **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 de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 171ª 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:** [www.gov.br/cvm](http://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 “CRI Emissão: 171ª Série Única”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar “Prospecto de Distribuição Pública”, no campo “Espécie” selecionar “Prospecto Preliminar”, no campo “Data de Referência” colocar “10 de maio de 2023”, e deixar os campos “Período de Entrega De” e “Período de Entrega Até” em branco, depois, clicar em “Visualizar o Documento” na coluna “Ações”).

### 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 a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) mediante a utilização de Prospectos (conforme definido abaixo) e Lâmina (conforme definido abaixo) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160. Nos termos da Resolução CVM 160, serão elaborados (i) Prospecto Preliminar; (ii) prospecto definitivo, conforme modelo constante do Anexo E à Resolução CVM 160 (“**Prospecto Definitivo**” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “**Prospectos**”); e (iii) lâmina da Oferta, conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160 (“**Lâmina**”), a

serem utilizados no processo de distribuição. Ainda, será utilizado documento de aceitação da oferta, conforme modelo previsto no Anexo I ao “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.” (“**Contrato de Distribuição**”), a ser assinado pelos investidores dos CRI que não sejam considerados investidores profissionais.

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores. Serão considerados “Investidores” os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, em conjunto: **(i)** os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 11 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 profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30 (“**Investidores Profissionais**”); e **(ii)** os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da 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**”).

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder **(i)** excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo); e **(ii)** que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo, conforme o caso, as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, e as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

## 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<br>Divulgação deste Aviso ao Mercado<br>Disponibilização do Prospecto Preliminar   | 10/05/2023                                   |
| 2.                | Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )  | 11/05/2023                                   |
| 3.                | Início do Período de Reserva   | 18/05/2023                                   |
| 4.                | Encerramento do Período de Reserva   | 06/06/2023                                   |
| 5.                | Procedimento de <i>Bookbuilding</i><br>Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>  | 07/06/2023                                   |
| 6.                | Concessão do registro automático da Oferta pela CVM<br>Divulgação do Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo<br>Realização do Procedimento de Alocação dos CRI | 12/06/2023                                   |
| 7.                | Data de Liquidação Financeira dos CRI  | 13/06/2023                                   |
| 8.                | Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento   | 09/12/2023                                   |
| 9.                | Data Máxima para Data de Início de Negociação dos CRI na B3  | Dia Útil seguinte ao Anúncio de Encerramento |

<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 do Coordenador Líder.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

## 6. OUTRAS INFORMAÇÕES

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

**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.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO 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 AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.**

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM 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.**

**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.**

**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.**

**O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO NA B3 DOS CRI OCORRERÁ APENAS NO 1º (PRIMEIRO) DIA ÚTIL SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, CONFORME CONSTA NO PROSPECTO.**

**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”, “Imóvel Comercial e Lajes Corporativas”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

São Paulo, 10 de maio de 2023



Coordenador Líder



**J.Safra** | Investment Bank

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

**MATTOS FILHO**

Assessor Jurídico da Devedora

**CESCON  
BARRIEU**

■ AVISO AO MERCADO ■

**KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**