

# AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 286ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SHOPPING METRÔ ITAQUERA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.



**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Securitizadora "S1"*

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição

CEP 04.506-000, São Paulo/SP

no valor total de

**R\$ 305.000.000,00**

(trezentos e cinco milhões de reais)

## 1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, na qualidade de emissora ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), em conjunto com o **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, CEP 01453-000, , inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 33.817.677/0001-76 ("**Coordenador Líder**"), vêm, a público, por meio deste aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"), **AVISAR**, nos termos do artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), que, a partir da presente data, encontra-se a mercado a oferta de distribuição pública, em regime de garantia firme de colocação, de 305.000 (trezentos e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), da 286ª (ducentésima octogésima nona) emissão da Emissora ("**Emissão**"), sob a forma nominativa e escritural, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, o montante total de R\$ 305.000.000,00 (trezentos e cinco milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), sob rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, ("**Oferta**"), conforme a ser previsto no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 286ª (ducentésima octogésima nona) Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Shopping Metrô Itaquera Participações e Investimentos Ltda.*", a ser celebrado entre a Emissora e a

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário da Oferta dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**", "**Termo de Securitização**" e "**Oferta**", respectivamente").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pelas cédulas de crédito imobiliário, a serem emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), a ser celebrado nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, decorrentes das notas comerciais escriturais com garantia real, em série única, para colocação privada, objeto da 3ª (terceira) emissão da **SHOPPING METRÔ ITAQUERA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, em fase operacional, com sede na Avenida José Pinheiro Borges, s/n, sala 6 (parte), Jardim Helena, CEP 08.420-092, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.059.254/0001-41 ("**Notas Comerciais Escriturais**" e "**Devedora**", respectivamente) emitidas nos termos do "*Termo da 3ª (terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Shopping Metro Itaquera Participações e Investimentos Ltda.*" ("**Termo de Emissão**"), e garantidas por (i) aval outorgado pelos Avalistas (conforme definido no Termo de Emissão) ("**Aval**"); (ii) alienação fiduciária do direito real de uso sobre determinado imóvel ("**Alienação Fiduciária**"); e (iii) cessão fiduciária de recebíveis ("**Cessão Fiduciária**" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária e o Aval, as "**Garantias**").

## 2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Os CRI serão objeto de oferta pública, a qual será submetida a registro automático de distribuição perante a CVM, com dispensa de análise prévia, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM; e (ii) destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista nos artigos 11 e, conforme aplicável, 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"). A Oferta não será submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora do mercado de valores mobiliários.

## 3. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

| Nº | Evento <sup>(2)</sup>                                  | Data <sup>(1)(3)</sup> |
|----|--------------------------------------------------------|------------------------|
| 1  | Protocolo do requerimento de registro da Oferta na CVM | 24/01/2024             |
| 2  | Divulgação deste Aviso ao Mercado                      | 24/01/2024             |

|          |                                                                                        |            |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>3</b> | Procedimento de <i>bookbuilding</i>                                                    | 12/03/2024 |
| <b>4</b> | Comunicado ao Mercado                                                                  | 12/03/2024 |
| <b>5</b> | Divulgação do anúncio de início da Oferta e concessão do registro automático da oferta | 13/03/2024 |
| <b>6</b> | Data máxima para a liquidação financeira dos CRI                                       | 29/03/2024 |
| <b>7</b> | Data limite para a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta                     | 08/09/2024 |

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM.

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na página da rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com o Coordenador Líder, a Emissora, a CVM ou com a B3 nos seguintes endereços:

**Coordenador Líder:** <https://www.abcbrazil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa;>

**Emissora:** [www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br) (neste website, acessar "Emissões", "Ofertas em Andamento", no campo "Selecione a pesquisa" selecionar "Por Emissão" e no campo "Pesquisar" inserir "286" e, em seguida, identificar a Emissão desejada e clicar em "VER +". Clicar em "Documentos da Operação", selecionar o documento desejado, clicar na imagem de uma nuvem com uma seta para baixo, na coluna "Download" e, assim, obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);;

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "CRI" e em "Securitizadora" buscar "True Securitizadora". Em seguida clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", em seguida procurar por "Emissão: 286ª – Série 1" e localizar o documento desejado);

**B3:** B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar "Produtos e Serviços", na coluna "Negociação" selecionar o campo "Renda Fixa", em seguida

clicar em "Títulos Privados", 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: 286ª – Série 1". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e localizar o documento desejado).

**OS CRI ADQUIRIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA DEVERÃO OBEDECER A RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO, DE MODO QUE FICARÃO BLOQUEADOS NA B3 E SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS NO MERCADO SECUNDÁRIO JUNTO (A) A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NO DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO; E (B) A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 12 DA RESOLUÇÃO CVM 30, APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, OBSERVADOS OS REQUISITOS PREVISTOS NA RESOLUÇÃO CVM 160 E NA RESOLUÇÃO CVM 60.**

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I, 23, §1º, E 57, §1º, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**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 E ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**A OFERTA A MERCADO 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.**

**AINDA, 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, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.**

**LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".**

**NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, COM A CVM E/OU COM A B3.**

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

**ESTE AVISO AO MERCADO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.**

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A data deste Aviso ao Mercado é de 24 de janeiro de 2024.



**Coordenador Líder**

