

COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 286ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) 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)

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 comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado**"), COMUNICAR, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única, da 286ª (ducentésima octogésima sexta) emissão da Emissora, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM nº 160, de 23 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), que foi realizado, em 26 de março de 2024, o Procedimento de *Bookbuilding*, organizado pelo Coordenador Líder, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da Oferta, tendo sido definido o quanto segue:

| | |
|----------------------|--|
| Remuneração dos CRI: | Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,1134% (nove inteiros e mil cento e trinta e quatro décimos de milésimo por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Remuneração dos CRI</u> "), incidentes desde a primeira Data de integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da |
|----------------------|--|

| | |
|--|--|
| | Remuneração dos CRI (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá a fórmula constante do Termo de Securitização. |
|--|--|

1. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do "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.", celebrado em 22 de março de 2024 ("Termo de Securitização"), por meio ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Comunicado ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Itaim Bibi CEP 04.506-000, São Paulo - SP

Website: 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);

ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Cidade Jardim nº 803, 2º andar,
CEP: 01453-000, São Paulo - SP

<https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/> (neste website, selecionar "286ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.", e assim obter o documento desejado).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM)

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro - RJ; e
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo - SP

Website: <https://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 "Oferta Pública De Distribuição De Certificados De Créditos Imobiliários, Da 286ª Emissão Em Série Única", no campo "Categoria" selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição

Pública", no campo "Tipo" selecionar "Termo de Securitização", no campo "Espécie" selecionar "Comunicado ao Mercado", conforme aplicável, no campo "Data de Referência" colocar "março de 2024", e deixar os campos "Período de Entrega De" e "Período de Entrega Até" em branco, depois, clicar em "Visualizar o Documento" na coluna "Ações").

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Website: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa Pública e Privada"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Prospectos" e buscar pelo "Comunicado ao Mercado", e, em seguida, clicar no ícone).

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 COMUNICADO 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.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS.

ESTE COMUNICADO 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 Comunicado ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A data deste Comunicado ao Mercado é de 27 de março de 2024.

