

# COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 189ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA NONA) EMISSÃO, DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE, DA

# TRUE

**SECURITIZADORA**

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - CVM nº 663  
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



CÓDIGO ISIN DA 1ª SÉRIE DOS CRI: BRAPCSCRIIO4

DATA DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NA CVM: 28 de junho de 2023

A TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, andar 5, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("Coordenador Líder"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de 70.000 (setenta mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 189ª (centésima octogésima nona) emissão, da 1ª (primeira) série, da Securitizadora, todos nominativos e escriturais, todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 30 de junho de 2023, o valor total de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("Oferta"), vêm a público COMUNICAR, nos termos do § 1º do artigo 69 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"): (i) a retificação do cronograma tentativo constante no Anúncio de Início da Oferta divulgado em 28 de junho de 2023; (ii) a alteração da redação do conceito de "Amortização Extraordinária Obrigatória" no Prospecto divulgado em 28 de junho de 2023 ("Prospecto"); e (iii) a inclusão de fator de risco no Prospecto ("Modificação da Oferta").

## MODIFICAÇÃO DA OFERTA

**Modificação do cronograma indicativo da Oferta constante no Anúncio de Início:** As modificações no cronograma do Anúncio de Início da Oferta foram realizadas para fins de consistência com o cronograma tentativo da Oferta constante na seção 5.1 do Prospecto.

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo do Anúncio de Início da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro Oferta à CVM	28/06/2023
2.	Registro da Oferta na CVM sob rito automático	28/06/2023
3.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto <sup>(1) (2)</sup>	28/06/2023
4.	Data de início da liquidação financeira dos CRI da 1ª Série	05/07/2023
5.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição <sup>(3)</sup>	29/12/2023
6.	Data Máxima de Início da Negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte à divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> Este Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios e comunicados referente à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

**Modificação do conceito de Amortização Extraordinária Obrigatória:** O conceito de "Amortização Extraordinária Obrigatória" no Prospecto foi alterado para fins de consistência com a redação dada ao referido conceito no "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 189ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Habitat Construtora e Incorporadora Ltda.", datado de 4 de julho de 2023 ("Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização"). O novo conceito de "Amortização Extraordinária Obrigatória" encontra-se nas páginas 4 e 52 do Prospecto.

**Inclusão de novo fator de risco:** Considerando a inclusão de novo fator de risco nos termos do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, o fator de risco abaixo foi incluído na página 22 do Prospecto:

### "Risco decorrente da análise do Servicer

O Servicer contratado para realizar a auditoria financeira dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade das SPes dos Loteamentos que serão objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis a ser constituída em favor da Securizadora, os quais serão utilizados para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, identificou que no âmbito dos compromissos de venda e compra firmados entre as SPes dos Loteamentos, na qualidade de promitentes vendedoras e os adquirentes dos lotes, a amortização prevista nos contratos de venda e compra segue a Tabela Price. Contudo, após análise das informações recebidas no âmbito da auditoria financeira dos contratos de venda e compra, o Servicer concluiu que a forma de amortização dos referidos contratos é a do Sistema de Amortização Crescente (SACOC). Sendo assim, não há garantia de que eventual questionamento judicial dessa dissonância não gere a revisão das obrigações de pagamento

*pelos adquirentes dos lotes objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis. Como consequência, o valor dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, na época de eventual execução da garantia, poderá não ser suficiente para o pagamento da integralidade dos CRI.”*

## EFEITOS DA MODIFICAÇÃO DA OFERTA

---

Com as modificações no cronograma da Oferta, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, além da divulgação deste comunicado ao mercado por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder da Oferta deverá se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que os Investidores Qualificados estão cientes de que a Oferta foi alterada e de que têm conhecimento das novas condições.

Até a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado não foram recebidas quaisquer intenções e/ou ordens de investimento nos CRI, não havendo, portanto, a necessidade de abertura do prazo para desistência, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160.

## RATIFICAÇÃO DAS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

Seguem inalterados os demais termos e condições da Oferta, conforme previstos no Anúncio de Início e Prospecto, salvo naquilo que forem afetados por este comunicado ao mercado.

## DIVULGAÇÃO

---

Nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, este Comunicado ao Mercado será objeto de divulgação nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder da Oferta, da CVM e da B3, e nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início.

**COORDENADOR LÍDER**



**ASSESSOR LEGAL**

**Tozzini  
Freire.**  
ADVOGADOS

**AGENTE FIDUCIÁRIO**