

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 2ª SÉRIE DA 217ª (DUCENTÉSIMA DÉCIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 663, categoria S1

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12,

Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo - SP

no montante de

R\$43.000.000,00

(quarenta e três milhões de reais)

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos por

ATRIUM PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ nº 27.202.476/0001-61

Quadra SHCS CR, Quadra 502, Bloco C, Parte 449, Loja 37,

Asa Sul, CEP 70330-530, Brasília - DF

Código ISIN: BRAPCSCRIK91

ESTA EMISSÃO NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 03.751.794/0001-13 (“**Coordenador Líder**”), comunica, nos termos do artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), que foi requerido perante a CVM, em [.] de [.] de 2023, o registro automático da oferta pública de distribuição de 43.000 (quarenta e três mil) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da 2ª (segunda) série da 217ª (ducentésima décima sétima) emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro na 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, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**” OU “**Securitizadora**”), todos nominativos e escriturais, com valor nominal, em 06 de outubro de 2023 (“**Data de Emissão**”), de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de R\$43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”, “**CRI da 2ª Série**” e “**Oferta**”, respectivamente), sendo os CRI lastreados em direitos creditórios representados por cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real, emitidas, pela Securitizadora, sob a forma escritural (“**Emissão**”). Os termos e condições da Emissão e da Oferta são estabelecidos no “**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 217ª (Ducentésima Décima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Atrium Participações Ltda.**” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 04 de outubro de 2023, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**”).

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 2ª Série da 217ª (ducentésima décima sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Atrium Participações Ltda.**” (“**Aviso ao Mercado**”), que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização ou no “**Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 217ª (ducentésima décima sétima) Emissão, da 2ª Série, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Atrium Participações Ltda.**” (“**Prospecto**”) disponíveis no endereço indicado no item 7 abaixo.

2. APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS

2.1. A presente Emissão e a Oferta foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob nº 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis de imobiliários da Emissora até o limite de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

3. A OFERTA

3.1. A Oferta dos CRI da 2ª Série consistirá na distribuição pública dos CRI da 2ª Série sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, e 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 da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 217ª (ducentésima décima sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Atrium Participações Ltda.*" ("**Anúncio de Início**") e no Prospecto (respectivamente, "**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**").

Será possível a distribuição parcial dos CRI da 2ª Série, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160. Não haverá a possibilidade de distribuição de lote adicional ou suplementar.

O Coordenador Líder realizará a divulgação da Oferta a partir da divulgação deste Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto. Para mais informações sobre os CRI e/ou a Oferta, os interessados deverão se dirigir, a partir desta data, aos endereços e/ou páginas da internet do Coordenador Líder, a Emissora, da CVM e da B3, nos endereços indicados no item 7 a seguir.

4. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS QUE LASTREARÃO OS CRI

4.1. Os CRI terão como lastro todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela **ATRIUM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, na Quadra SHCS CR, Quadra 502 Bloco C Parte 449, Loja 37, Asa Sul, CEP 70330-530, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.202.476/0001-61 ("**Devedora**"), em razão das notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussória, não conversíveis em participação societária, para colocação privada, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, nos termos do Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantias Real e Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Atrium Participações Ltda., celebrado em 04 de outubro de 2023, conforme representados pelas cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas, pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, celebrado em 04 de outubro de 2023 ("**Créditos Imobiliários**").

5. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	07 de dezembro de 2023
2.	Divulgação do Anúncio de Início dos CRI da 2ª Série Divulgação do Aviso ao Mercado da 2ª Série Disponibilização do Prospecto Definitivo	07 de dezembro de 2023
3.	Data de Liquidação Financeira dos CRI da 2ª Série	15 de dezembro de 2023
4.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI da 2ª Série	12 de junho de 2024

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver a seção “Restrições a Direitos dos Investidores” do Prospecto.

O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO DOS CRI DA 2ª SÉRIE NA B3 SE DARÁ SOMENTE APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA.

A divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI da 2ª Série poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos no Prospecto.

O início das negociações dos CRI da 2ª Série poderá ser antecipado caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos no Prospecto.

6. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta dos CRI da 2ª Série 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 do Prospecto e Lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160. São considerados “Investidores Qualificados” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

7. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto e da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis do Imobiliários da 217ª (ducentésima décima sétima) Emissão, da 2ª Série, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por Atrium Participações Ltda.” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Securitizadora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**

- **TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.**

- Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar

- CEP 04534-000, São Paulo-SP

- **AT.:** Silvan Suassuna / Michel Camargo

- **Telefone:** (11) 3165-6000

- **E-mail:** of_publicas@terrainvestimentos.com.br; juridico.operacoes@terrainvestimentos.com.br

- **Website:** <https://www.terrainvestimentos.com.br/> (neste *website*, acessar “Investimentos”, depois acessar “Ofertas Públicas”, localizar a página referente à oferta, localizar “Prospecto” e clicar em “Download”).

- **Securitizadora**

- **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

- Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22

- CEP 04506-000, São Paulo-SP

- **At.:** Arley Custódio Fonseca

- **Telefone:** (11) 3071-4475

- **E-mail:** juridico@truesecuritizadora.com.br e middle@truesecuritizadora.com.br

- **Website:** <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website* clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRIK91”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar “Prospecto Definitivo”).

- **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:** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “True Securitizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRAPCSCRIK91”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Lâmina”, “Prospecto Definitivo” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento desejado).

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Website: www.b3.com.br/pt_br/ (neste *website*, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” – “Saiba mais”, 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:217 – Série 2”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto.

8. PARTICIPANTES ESPECIAIS

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

9. PUBLICIDADE

Para fins das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA nº 06, em vigor desde 6 de maio de 2021 (“Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI”), os CRI são classificados como: (i) Categoria: Corporativo, uma vez que os CRI são oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários, exceto aqueles relacionados a casas e apartamentos destinados à habitação residencial, nos termos da alínea (b) do inciso I do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI; (ii) Concentração: Concentrado, uma vez que os CRI possuem mais de 20% de seu lastro devido por 1 único devedor, nos termos da alínea (b) do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI; (iii) Tipo de Segmento: imóvel comercial e lajes corporativas, nos termos da alínea (e) do inciso III do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: valores mobiliários representativos de dívida, nos termos da alínea (c) do inciso IV das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

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, MAS NÃO OS SUBSTITUEM.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, O COORDENADOR LÍDER, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À EMISSORA E AO COORDENADOR LÍDER.

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 BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

São Paulo, 07 de dezembro de 2023.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

