

# COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO E ABERTURA DE PERÍODO DE DESISTÊNCIA

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 362ª  
(TRECENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

# TRUE

 **SECURITIZADORA**  
**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta - CVM nº 663 – Categoria S1

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

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



**LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.041.168/0001-10

Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 02, CEP 30455-610, Belo Horizonte - MG

NO VALOR DE

## R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRAPCSCRIQK5

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRAPCSCRIQL3

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRAPCSCRIQM1

**CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA  
PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. EM ESCALA NACIONAL: brAA+ (sf)**

\*Esta Classificação de Risco Preliminar foi realizada em 02 de outubro de 2024,  
estando as características deste papel sujeitas a alterações.

*Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único*

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 663, na categoria S1, 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 Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Itaú BBA**” ou “**Coordenador Líder**”); no âmbito da oferta pública, sob o rito de registro automático, de distribuição de 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, sem a possibilidade de lote adicional, em classe única, em até 3 (três) séries, para distribuição pública da 362ª (trecentésima sexagésima segunda) emissão da Emissora (“**CRI**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), na Data de Emissão, qual seja, 15 de outubro de 2024 (“**Oferta**”), destinada exclusivamente a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12

**LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

COMUNICADO AO MERCADO

da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”, respectivamente), lastreados em créditos imobiliários representados por debêntures simples, em até 3 (três) séries, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 24ª (vigésima quarta) emissão da **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**, companhia aberta registrada na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 02, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“**JUCEMG**”) sob o NIRE 31.300.027.261 (“**Devedora**” e “**Debêntures**”, respectivamente), a ser realizada em conformidade com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e com a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor, comunicam, por meio deste comunicado (“**Comunicado ao Mercado**”), nesta data, a reapresentação do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 362ª (trecentésima sexagésima segunda) Emissão, em Classe Única, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”), em relação às versões divulgadas em 02 de outubro de 2024 e em 07 de outubro de 2024, exclusivamente para correção de erro material com relação à data-base de apuração da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ referida na Remuneração dos CRI 3ª Série, prevista no item “2.6. Resumo das Principais Características da Oferta” do Prospecto Preliminar, de forma a uniformizar a redação com a que já constava na “Capa” do Prospecto Preliminar a este respeito, nos termos descritos abaixo. Adicionalmente, esclarece-se que, no aditamento ao Termo de Securitização para ratificação do Procedimento de *Bookbuilding*, também será consignado e refletido o ajuste da data base de apuração da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ referida na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, nos termos abaixo descritos.

A Remuneração dos CRI 3ª Série e a Remuneração das Debêntures 3ª Série corrigidas são informadas abaixo:

<p><b>Remuneração Debêntures 3ª Série</b></p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir: <b>(a)</b> a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de novembro de 2033, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>), apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou <b>(b)</b> 6,70% (seis inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“<b>Taxa Teto Debêntures 3ª Série</b>” e “<b>Remuneração das Debêntures 3ª Série</b>”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures 3ª Série será calculada conforme a fórmula prevista no Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>Remuneração CRI 3ª Série</b></p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir: <b>(a)</b> a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de novembro de 2033, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>), apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou <b>(b)</b> 6,70% (seis inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“<b>Taxa Teto CRI 3ª Série</b>” e “<b>Remuneração dos CRI 3ª Série</b>”, respectivamente). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada conforme a fórmula prevista no Prospecto Preliminar.</p>

Em razão das modificações dos termos da Oferta decorrentes das alterações listadas acima, nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos deste Comunicado ao Mercado, para que confirmem, no período entre 17 de outubro de 2024 (inclusive) e 23 de outubro de 2024 (inclusive) (“**Período de Desistência**”), o interesse em revogar sua aceitação à Oferta à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou sua intenção de investimento, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em **NÃO** revogar sua aceitação, ou seja, será presumida a manutenção de sua aceitação e adesão à Oferta. Se o Investidor, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** “Corporativo”, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; **(b) Concentração:** “Concentrados”, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; **(c) Segmento:** “Imóvel comercial e lajes corporativas”; e **(d) Tipo de contrato com lastro:** Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida, dado que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

## CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta atualizado, informando seus principais eventos, incluindo a disponibilização da versão atualizada do Prospecto Preliminar:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	02/10/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	04/10/2024
3.	Comunicado ao Mercado a respeito da reapresentação do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta <sup>(4)</sup> Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar Disponibilização da nova versão da Lâmina da Oferta	07/10/2024
4.	Início do Período de Reserva	10/10/2024
5.	Comunicado ao Mercado a respeito da reapresentação do Prospecto Preliminar e da modificação da Oferta <sup>(5)</sup> Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar	16/10/2024
6.	Início do Período de Desistência	17/10/2024
7.	Encerramento do Período de Desistência Encerramento do Período de Reserva	23/10/2024
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	24/10/2024
9.	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	24/10/2024

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
10.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início <sup>(3)</sup> Divulgação do Prospecto Definitivo <sup>(2)</sup>	25/10/2024
11.	Realização do Procedimento de Alocação	28/10/2024
12.	Data Estimada da Primeira Liquidação dos CRI	28/10/2024
13.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	23/04/2025

<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 no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 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 de início do período de distribuição da Oferta.

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

<sup>(4)</sup> A nova divulgação do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta foi realizada para correção de erro material na apresentação da *duration* de cada Série dos CRI, prevista no item "2.6. Resumo das Principais Características da Oferta" do Prospecto Preliminar e no item "4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário" ("Duration") da Lâmina da Oferta.

<sup>(5)</sup> A nova divulgação do Prospecto Preliminar foi realizada para correção de erro material com relação à data-base de apuração da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ referida na Remuneração dos CRI 3ª Série, prevista no item "2.6. Resumo das Principais Características da Oferta" do Prospecto Preliminar, de forma a uniformizar a redação com a que já constava na "Capa" do Prospecto Preliminar a este respeito.

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A nova versão do Prospecto Preliminar estará disponível, a partir da data de disponibilização deste Comunicado ao Mercado, nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- Coordenador Líder**  
**ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**  
<https://www.italy.com.br/italyba-pt/ofertas-publicas> (neste *website* clicar em "Log Commercial Properties e Participações", e então, na seção "2024" e "Log Commercial Properties e Participações", e localizar o documento desejado).
- Securitizadora**  
**TRUE SECURITIZADORA S.A.**  
<https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website*, clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o código ISIN "BRAPCSCRIQK5"(1ª Série) ou "BRAPCSCRIQL3"(2ª Série) ou "BRAPCSCRIQM1" (3ª Série) Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" selecionar o documento desejado).
- B3**  
[https://www.b3.com.br/pt\\_br/](https://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: 362 – Série 1,2,3". 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 Preliminar de Distribuição Pública da 362ª Emissão, em até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.).
- CVM**  
<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, localizar o campo de busca "Valor Imobiliário" e selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", buscar, dentro do campo "Emissor", por "nome da securitizadora", bem como

**LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**COMUNICADO AO MERCADO**

certificar-se que os campos “Período Criação Processo” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, na sequência clicar em “Filtrar” e selecionar a presente Emissão pelo símbolo constante na coluna “Ações” e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida.).

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O AVISO AO MERCADO, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**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.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.**

**OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E/OU NA CVM.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO.**

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO.**

São Paulo, 16 de outubro de 2024



COORDENADOR LÍDER



**LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**COMUNICADO AO MERCADO**