AVISO AO MERCADO

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

VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

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**"); vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"), comunicar que, nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), foi protocolizado, na presente data, perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro de 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 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**", respectivamente).

A partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sob o rito de registro automático de distribuição, sendo que a quantidade de séries, bem como a quantidade dos CRI a ser alocada em cada série, será definida em procedimento de coleta de intenções de investimento, sem recebimento de reservas antecipadas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação **(i)** da taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo) aplicável a cada série das Debêntures, observada a Taxa Teto Debêntures (conforme definido no Prospecto) de cada série, conforme aplicável; **(ii)** do número de séries de CRI, e, consequentemente, do número de séries das Debêntures que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada; e **(iii)** da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Prospecto) ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, do "*Código de Ofertas Públicas*" e das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ("**ANBIMA**"), e vigentes desde 15 de julho de 2024 ("**Código ANBIMA**" e "**Regras e Procedimentos ANBIMA**", respectivamente, e, em conjunto, "**Normativos ANBIMA**"), bem como as demais disposições aplicáveis, para os Investidores, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), dos Normativos ANBIMA e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**").

Os CRI serão 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 serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Debêntures serão emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 24ª (vigésima quarta) Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Log Commercial Properties e Participações S.A.*", celebrado em 02 de outubro de 2024, entre a Devedora e a Emissora, e seus eventuais aditamentos ("**Escritura de Emissão**").

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "*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**" ou "**Prospecto**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Classe Única, em Até 3 (três) Séries, da 362ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A.*", celebrado em 02 de outubro de 2024, entre a Emissora e **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Agente Fiduciário, e seus eventuais aditamentos ("**Termo de Securitização**").

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 CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da "*Lâmina 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 S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A.*" ("**Lâmina da Oferta**"), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do Aviso 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:

- **Coordenador Líder**

  ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

  https://www.itau.com.br/itaubba-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/ (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 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.).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, da ANBIMA ou de entidade autorreguladora 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, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da presente data:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1] [3]
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	02/10/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores *(roadshow)*	04/10/2024
3.	Início do Período de Reserva	10/10/2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	23/10/2024
5.	Procedimento *Bookbuilding*	24/10/2024
6.	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	24/10/2024
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início [3] Divulgação do Prospecto Definitivo [2]	25/10/2024
8.	Realização do Procedimento de Alocação	28/10/2024
9.	Data Estimada da Primeira Liquidação dos CRI	28/10/2024
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento[3]	23/04/2025

(1) 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.

(2) Data de início do período de distribuição da Oferta.

(3) 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.

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

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, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO 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, 02 de outubro de 2024

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras

COORDENADOR LÍDER

itaú BBA

LUZ CAPITAL MARKETS