

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA 1ª SÉRIE DA 237ª EMISSÃO DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código 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 04.506-000, São Paulo - SP

(“Emissora”)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E BLUECAP LOG SPE LTDA.

Nos termos do disposto no artigo 67 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, a Emissora, enquanto ofertante dos CRI (conforme definido abaixo), em conjunto com a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira 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 3.064, 12º andar, CEP 01.451-00, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”), enquanto responsável pela distribuição dos CRI, comunicam ao mercado, no âmbito da oferta dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 1ª série da 237ª emissão da True Securitizadora S.A. (“Oferta”), as modificações indicadas no item 1 abaixo (“Comunicado ao Mercado”).

I. MODIFICAÇÃO DA OFERTA

A Emissora e o Coordenador Líder comunicam ao mercado: (a) a inclusão do imóvel localizado no município de Camaçari, estado da Bahia, na Área 4A1 do Loteamento São José, CEP 42.816-220, descrito e caracterizado na matrícula nº 21.938 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari - BA, a ser adquirido pelos Devedores (conforme definido no Termo de Securitização), em conjunto ou isoladamente, nos termos da futura escritura pública de venda e compra (“Ativo CD3”), no conceito de Ativos Alvo (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo, mas não se limitando a, para fins da Destinação dos Recursos (conforme definido no Termo de

Securitização), operacionalizando-se esta inclusão mediante a implementação de alteração na estruturação da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização), passando os CRI a serem lastreados em **(a.i)** créditos imobiliários decorrentes da Emissão das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização), cuja destinação dos recursos passa a ser a aquisição da nua-propriedade do Ativo CD3 e a realização de obras nos Ativos Alvo; **(a.ii)** créditos imobiliários decorrentes da aquisição do Ativo Bahia (conforme definido no Termo de Securitização) e do Ativo Pacatuba (conforme definido no Termo de Securitização), por meio do CCV Bahia (conforme definido no Termo de Securitização) e do CCV Ativo Pacatuba (conforme definido no Termo de Securitização), cedidos à Emissora por meio do Contrato de Cessão (conforme definido no Termo de Securitização); e **(a.iii)** créditos imobiliários decorrentes da aquisição do Ativo Paulista (conforme definido no Termo de Securitização), por meio do CCV Paulista (conforme definido no Termo de Securitização), cedidos à Emissora por meio de “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” a ser devidamente celebrado (“Contrato de Cessão Paulista”); **(b)** em decorrência da alteração na estrutura da Operação de Securitização de que trata o item “a” acima, a majoração da quantidade de CRI emitida para 228.500 (duzentos e vinte e oito mil e quinhentos) CRI, todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) e, portanto, a majoração do valor da emissão dos CRI para R\$ 228.500.000,00 (duzentos e vinte e oito milhões e quinhentos mil reais), operacionalizando-se referida majoração mediante, dentre outras providências, **(b.i)** formalização de aditamento ao Termo de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização), de modo a adequar o valor da Emissão das Notas Comerciais ao montante suficiente à aquisição do Ativo CD3 e às obras que a SPE BlueCap Log (conforme definido no Termo de Securitização) projeta realizar nos Ativos Alvo, cancelando-se a emissão de 29.500 (vinte e nove mil e quinhentas) notas comerciais, passando referida emissão a ser composta por 57.500 (cinquenta e sete mil e quinhentas) notas comerciais, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais o montante total de R\$ 57.500.000,00 (cinquenta e sete milhões e quinhentos mil reais); **(b.ii)** formalização do Contrato de Cessão Paulista e da emissão de cédula de crédito imobiliário (“CCI”) representativa dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Cessão Paulista, no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), por meio da celebração da competente escritura de emissão de CCI; e **(b.iii)** formalização de aditamento ao Termo de Securitização, e dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso, para que passe a contemplar a alteração da estrutura da Operação de Securitização, conforme itens “b.i” e “b.ii” acima, adequando-se, além da indicação da quantidade de CRI emitidos e do valor total da emissão, todas as referências e termos definidos que, por ocasião da referida alteração, tiveram seus teores modificados; e **(c)** a inclusão de novas garantias ao contexto da Operação de Securitização, a saber: **(c.i)** alienação fiduciária sobre a nua-propriedade do Ativo CD3 (“Alienação Fiduciária do Ativo CD3”), a ser constituída em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização), por meio da formalização da “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrada entre a SPE BlueCap Log, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Escritura de Alienação Fiduciária do Ativo CD3”); e **(c.ii)** cessão fiduciária sobre a totalidade

dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII BlueCap Log (conforme definido no Termo de Securitização), decorrentes da exploração comercial do Ativo CD3, a serem pagos por potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos moratórios, juros e taxas, conforme previsto e/ou venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação celebrados e/ou que venham a ser celebrados entre o FII BlueCap Log e os respectivos locatários (“Cessão Fiduciária Recebíveis CD3”), a ser constituída em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo-se nesse instrumento o Ativo CD3 na definição atribuída a Ativos Alvo.

II. EFEITOS DA MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Com a modificação da Oferta, além da divulgação deste Comunicado ao Mercado por meios aos menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que os Investidores Profissionais estão cientes de que a Oferta foi alterada conforme item 1 acima e de que têm conhecimento destas.

Tendo em vista o acima exposto, em cumprimento ao disposto no artigo 69, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder informa que os investidores que subscreveram os CRI poderão informar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data deste Comunicado ao Mercado, eventual decisão de desistir de sua subscrição, presumida a manutenção da subscrição em caso de silêncio.

Segue abaixo cronograma estimado da Oferta, indicando a ordem dos eventos e as datas para os principais eventos, incluindo o presente comunicado de modificação da Oferta:

ORDEM DOS EVENTOS	EVENTOS	DATA PREVISTA
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta pelo Rito de Registro Automático perante a CVM.	06.03.2024
2	Concessão do Registro da Oferta pela CVM.	06.03.2024
3	Divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.	06.03.2024
4	Data de Primeira Liquidação dos CRI.	06.03.2024
5	Divulgação do Comunicado de Alteração da Oferta	22. 05.2024
6	Data máxima para os investidores informarem eventual decisão de desistir de sua subscrição	28.05.2024
7	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição.	01.09.2024

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Emissora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como

modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou nova modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. (2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão imediatamente divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

III. RATIFICAÇÃO DAS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Seguem inalterados os demais termos e condições da Oferta, salvo naquilo que forem afetados por este Comunicado ao Mercado.

IV. ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS

(i) De acordo com o Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e CRA, constante das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, de 01 de fevereiro de 2024, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: Corporativo; (ii) Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados no FII BlueCap Log; (iii) Tipo de Segmento: Logístico; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: Híbrido / Outro. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

(ii) Maiores informações sobre a Oferta e a distribuição podem ser obtidas com a Emissora e/ou com o Coordenador Líder, por meio dos endereços indicados abaixo, ou com a CVM.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição,
CEP 04.506-000, São Paulo - SP

E-mail: middle@truesecuritizedora.com.br e juridico@truesecuritizedora.com.br

Site: www.truesecuritizedora.com.br - Emissões, buscar pelo Código B3 do ativo ou pelo número da Emissão (237º)

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES,

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar,
CEP 01451-00, São Paulo - SP

At.: Luis Gustavo Pereira

E-mail: mercadodecapitais@guide.com.br e juridico.mercap@fosunbrasil.onmicrosoft.com

Site: www.guide.com.br

CVM/B3

Comissão de Valores Mobiliários - Sistema SRE

Site: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar por “True Securitizadora” na coluna “Emissor”, selecionar “Certificados de Recebíveis Mobiliários” na

coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

Comissão de Valores Mobiliários - FUNDOS NET/B3

Site: www.gov.br/cvm (neste *website*, clicar no ícone de menu da Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)” e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securizadora” buscar “True Securizadora S.A.”. Em seguida clicar “Categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e no campo “Tipo” selecionar “Anúncio de Início de Distribuição Pública” e no “Período de Entrega”, inserir o período de “05/03/2024” até a data da busca e clicar no ícone “Filtrar” na parte inferior da tela. Localizar o assunto: “TRUESEC CRI Emissão: 237 Série(s): 1” e selecionar o “Download”).

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Este Anúncio de Início é datado de 22 de maio de 2024.

Securizadora



Coordenador Líder

