

# COMUNICADO AO MERCADO

REFERENTE À OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 212ª EMISSÃO DA



**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22  
CEP 04506-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

**LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DE DEBÊNTURES SIMPLES, OBJETO DE COLOCAÇÃO PRIVADA, EMITIDAS PELA**



**TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.**

CNPJ/MF nº 00.859.542/0001-14

**CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: “BRAPCSCRIKC5”**

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/155 FOI CONCEDIDO EM 15 DE MARÇO DE 2024 POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**OS CRI CONTAM COM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: (I) CATEGORIA: “RESIDENCIAL”; (II) CONCENTRAÇÃO: “CONCENTRADO”; (III) TIPO DE SEGMENTO (LASTRO): “APARTAMENTOS OU CASAS”; E (IV) TIPO DE CONTRATO: “VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA DA SEGUNDA SÉRIE, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DO CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

**A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.**

## **1. DEFINIÇÕES**

Os termos iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos, terão o significado que a eles é atribuído no “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 212ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), celebrado em 9 de outubro de 2024, conforme aditado, 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, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério do Estado da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

## **2. COMUNICAÇÃO**

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a 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, CEP 04506-000, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451.000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”), vêm a público, nos termos do artigo 69 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), por meio deste comunicado ao mercado (“Comunicado ao Mercado”), comunicar, nesta data, em razão das condições de mercado atuais, a Emissora e o Coordenador Líder reavaliaram determinados termos e condições da Oferta e resolveram alterar (i) a sobretaxa (*spread*) aplicável à Remuneração das Debêntures da Segunda Série e, consequentemente, dos CRI da Segunda Série, que passarão a contar com sobretaxa de **9,60% (nove inteiros e sessenta centésimos por cento)**, de modo que as Debêntures da Segunda Série e, consequentemente, os CRI da Segunda Série farão jus à remuneração equivalente ao IPCA, acrescido de referida sobretaxa (*spread*), calculada conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, respectivamente; (ii) alterar a tabela contendo o fluxo de pagamento das Debêntures da Segunda Série e, consequentemente, dos CRI da Segunda Série, constante, respectivamente, da Cláusula 8.10.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo II ao Termo de Securitização; e (iii) atualizar o Anexo IV-B à Escritura de Emissão de Debêntures e o Anexo III ao Termo de Securitização, para retificar as despesas da Oferta dos CRI da Segunda Série.

Além do acima exposto e considerando a autorização concedida por meio da Cláusula 7.6 da Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente da aprovação prévia de Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e o Coordenador Líder comunicam também que foi excluída a obrigação da Devedora prevista na Cláusula 10.1, subitem (h), da Escritura de Emissão de

Debêntures, que previa que a Devedora deveria “*submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM*”. Tal exclusão se deu por referida obrigação se tratar de erro material, tanto em razão das definições constantes ao longo da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, quanto em razão do que foi acordado entre as respectivas partes de tais instrumentos, quando de sua respectiva celebração, no sentido de que a Devedora não se obrigaria a submeter suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Tais tratativas podem ser observadas das redações constantes das Cláusulas 4.1.3 e 10.1, subitens (i) e (ii), do Termo de Securitização.

### 3. ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Além das alterações descritas no item 2 acima, a Emissora e o Coordenador Líder comunicam aos investidores a alteração do cronograma indicativo e tentativo da Oferta, o qual passará a vigorar nos termos abaixo:

| <b>Ordem</b> | <b>Eventos</b>  | <b>Data Prevista <sup>(1)</sup></b> |
|--------------|---|-------------------------------------|
| <b>1</b>     | Protocolo do pedido de registro automático da Oferta da Segunda Série na CVM<br>Concessão do Registro da Oferta da Segunda Série pela CVM<br>Divulgação do Anúncio de Início da Oferta da Segunda Série | 15/03/2024                          |
| <b>2</b>     | Divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta da Segunda Série  | 26/03/2024                          |
| <b>3</b>     | Data prevista para a primeira integralização dos CRI da Segunda Série   | 28/03/2024                          |
| <b>4</b>     | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta da Segunda Série   | Até 180 dias a contar de 15/03/2024 |

<sup>(1)</sup> *Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério da Securitizadora, mediante solicitação da CVM ou à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta da Segunda Série, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta da Segunda Série, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta da Segunda Série será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Comunicado ao Mercado, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.*

Tendo em vista que ainda não foram recebidos quaisquer pedidos de reserva dos CRI da Segunda Série, intenção de investimento no âmbito da Oferta dos CRI da Segunda Série e/ou qualquer outra forma de adesão dos investidores à Oferta dos CRI da Segunda Série, não será aberto período para desistência dos investidores. Caso a Emissora e o Coordenador Líder optem por novas modificações dos termos e condições da Oferta dos CRI da Segunda Série, as novas condições da Oferta dos CRI da Segunda Série serão informadas aos investidores por meio de novo Comunicado ao Mercado, a ser divulgado nos termos da Resolução CVM 160.

#### 4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Esclarecimentos adicionais a respeito da distribuição dos CRI da Segunda Série e da Oferta da Segunda Série podem ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM ou à B3, nos endereços indicados abaixo:

##### **Emissora**

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

<https://truesecurizadora.com.br/emissoes/> (neste *website*, clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o código ISIN “BRAPCSCRIKC5”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar “Anúncio de Início”, “Comunicado ao Mercado” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta da Segunda Série).

##### **Coordenador Líder**

##### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

<https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website* buscar pela aba “Renda Fixa”, selecionar “CRI Terra Mundi S.A.” e selecionar o documento “Anúncio de Início”, “Comunicado ao Mercado” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta da Segunda Série).

##### **CVM**

##### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Na sede da CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, bem como na página <https://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 “Securizadora”; “True Securizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRAPCSCRIKC5”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o documento desejado pela coluna “Tipo”, clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento).

##### **B3**

##### **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

[https://www.b3.com.br/pt\\_br/](https://www.b3.com.br/pt_br/) (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar no 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 Securizadora S.A., ou identificar nas securizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 212”. 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 documento desejado da 212ª Emissão de CRI da True Securizadora S.A.).

**TENDO EM VISTA QUE A OFERTA DA SEGUNDA SÉRIE É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À VENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO**

**CVM 160 E NO ARTIGO 37, §4º DA RESOLUÇÃO CVM 60, CONFORME PREVISTO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA DA SEGUNDA SÉRIE ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA DA SEGUNDA SÉRIE PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE E À OFERTA DA SEGUNDA SÉRIE NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA DA SEGUNDA SÉRIE E ESTE COMUNICADO AO MERCADO.**

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Comunicado ao Mercado terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 26 de março de 2024.

Coordenador Líder

**Guide**  
investimentos