

COMUNICADO AO MERCADO

DE MODIFICAÇÃO E ABERTURA DE PERÍODO DE DESISTÊNCIA DA OFERTA
PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES DA 309ª (TRECENTÉSIMA NONA) EMISSÃO DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – 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 04506-000, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

CNPJ nº 08.797.760/0001-83

Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132 D,
Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo – SP

no montante total de, inicialmente,

R\$550.000.000,00

(quinhentos e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN dos CRI DI I: BRAPCSCRINW7

Código ISIN dos CRI DI II: BRAPCSCRINX5

Código ISIN dos CRI Pré: BRAPCSCRINY3

**Classificação de Risco (Rating) Preliminar da Emissão atribuída pela
STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: 'brAAA (sf)'*.**

**Esta classificação foi realizada em 29 de abril de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), Categoria S1, 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, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.444.957, na qualidade de emissora e ofertante ("Securitizadora" ou "Emissora"), o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder" ou "Bradesco BBI"), o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira, com estabelecimento 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, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA"), o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra"), o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, bloco A, 24º andar, CEP 04543-011, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander") e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP", e quando mencionado em conjunto com o Coordenador Líder, Itaú BBA, Banco Safra e Santander, os "Coordenadores"), no âmbito da oferta pública de distribuição, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de

junho de 2022 ("Resolução CVM 160"), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta") destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor profissional ou no conceito de investidor qualificado, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11, 12 e 13, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30", "Investidores Profissionais", "Investidores Qualificados" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores" ou "Público-Alvo", respectivamente) de, inicialmente, 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da espécie quirografia, em até 3 (três) séries da 309ª (trecentésima nona) emissão da Securitizadora ("CRI", sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "CRI DI I", os CRI da 2ª (segunda) série, "CRI DI II" (em conjunto com os CRI DI I, "CRI DI") e os CRI da 3ª (terceira) série, "CRI Pré"), **COMUNICAM**, nesta data, por meio deste comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, a **ALTERAÇÃO** do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública, Sob o Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários, em até 3 (Três) Séries da 309ª (Trecentésima Nona) Emissão da True Securitizadora S.A." disponibilizado ao público em 29 de abril de 2024 ("Prospecto Preliminar", sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência) e da "Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados Recebíveis Imobiliários, em até 3 (Três) Séries da 309ª (Trecentésima Nona) Emissão da True Securitizadora S.A." ("Lâmina") disponibilizada ao público em 29 de abril de 2024, para:

(i) realizar os ajustes necessários de forma a refletir o resultado da divulgação, em 7 de maio de 2024, pela Devedora, das suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referente ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2024, nas seções (a) "4. Fatores de Risco", "Risco relativo à situação financeira e patrimonial da Devedora" na página 35 do Prospecto Preliminar; (b) "10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo", na página 89 do Prospecto Preliminar; (c) "12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social", na página 99 do Prospecto Preliminar; (d) "12.4 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado", na página 99 do Prospecto Preliminar; (e) "15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima", na página 113 do Prospecto Preliminar; e (f) "17. Outros Documentos Informações que a CVM Julgar Necessários", na página 117 do Prospecto Preliminar;

(ii) ajustar a tabela de despesas da Oferta na seção "14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados", na página 110 do Prospecto Preliminar;

(iii) substituir os Anexos II e V por novos, tendo em vista a disponibilização das versões registradas na JUCESP da ata da RCA da Devedora e da Escritura de Emissão de Debêntures, respectivamente;

(iv) incluir nos Anexos V e VI do Prospecto Preliminar os aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, respectivamente, celebrados, em 8 de maio de 2024, para refletir os ajustes realizados no item (xii) da Cláusula 14.2.2 do Termo de Securitização e no item (xii) da Cláusula 6.28.3 da Escritura de Emissão e refletir os referidos ajustes na seção "10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos" na página 90 do Prospecto Preliminar, bem como ajustar a tabela de despesas da Oferta;

(v) incluir no Anexo VII do Prospecto Preliminar a Escritura de Emissão de CCI; e

(vi) Ajustar os itens "Quando poderei negociar?" e "Restrições à livre negociação" da Lâmina para cumprimento de exigências da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários ("B3"), bem como os itens "Principais informações sobre o lastro" e "Informações estatísticas sobre inadimplimentos", para refletir o resultado da divulgação, em 7 de maio de 2024, pela Devedora, das suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referente ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2024.

Diante da modificação da oferta, nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta até **13 de maio de 2024**, serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, 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 e devem informar eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenham realizado sua intenção de investimento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados deste Comunicado ao Mercado e, portanto, encerrando-se em **17 de maio de 2024** ("Início do Período de Desistência" e "Encerramento do Período de Desistência", respectivamente). Em caso de silêncio e/ou não manifestação com relação à desistência até a data de Encerramento do Período de Desistência, será presumida a vontade do Investidor, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, em manter os Pedidos de Reservas e/ou intenções de investimento, conforme o caso, e **NÃO** revogar sua aceitação, observado o disposto no §4º do artigo 69 da Resolução CVM 160. **Não houve alteração no cronograma estimado das etapas da Oferta.**

CRONOGRAMA 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:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data de realização/ data prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do requerimento de Registro Automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	29/04/2024
2.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	30/04/2024
3.	Início do Período de Reserva	07/05/2024
4.	Divulgação deste Comunicado ao Mercado acerca da Modificação da Oferta Disponibilização de novo Prospecto Preliminar e de nova Lâmina	10/05/2024
5.	Início do Período de Desistência	13/05/2024
6.	Encerramento do Período de Desistência	17/05/2024
7.	Encerramento do Período de Reserva	28/05/2024
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/05/2024
9.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/05/2024
10.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	04/06/2024
11.	Procedimento de Alocação	05/06/2024
12.	Liquidação dos CRI	05/06/2024
13.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	01/12/2024

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e dos Coordenadores, nos termos previstos no Prospecto Preliminar. Este Comunicado ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, 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, ver item "8.5 - Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" da seção "8 - Outras Características da Oferta" do Prospecto Preliminar e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "7.3 - Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" da seção "7 - Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" do Prospecto Preliminar.

OBTENÇÃO DESTE COMUNICADO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Preliminar, que incorpora por referência que incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora, e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da Internet:

- Securitizadora** – <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website* clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir "BRAPCSCRINW7" ou "BRAPCSCRINX5", ou "BRAPCSCRINY3". Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" selecionar último prospecto preliminar).
- Coordenador Líder** - <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website*, clicar em "Ofertas Públicas", na aba "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", selecionar "CRI", buscar por "309 Emissão de CRI da True – CRI CURY", e assim obter os documentos desejados).
- Itaú BBA** - <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em "Ver Mais", identificar "Cury", e então, na seção "2024" e "309ª Emissão de CRI da True Securitizadora", selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).
- Banco Safra** - <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em "CRI – Cury Construtora e Incorporadora S.A. 2024", e então, clicar nos documentos desejados).
- Santander** - www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento (neste *website*, buscar por "CRI Cury", e, assim, obter os documentos desejados).

- **XP - www.xpi.com.br** (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Cury - Oferta Pública de Distribuição da 309ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.” e, então, clicar no documento desejado).
- **Fundos.NET (CVM e B3) – <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 em “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 “BRAPCSCRINW7” ou “BRAPCSCRINX5” ou “BRAPCSCRINY3”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Definitivo” pela coluna “Tipo”, clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública”.

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

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) categoria:** “Híbrido”, o que pode ser verificado na seção “destinação de recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 3º, inciso i, item “a”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii) concentração:** “concentrado”, uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 3º, inciso ii, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii) tipo de segmento:** “apartamentos ou casas” e “imóvel comercial e lajes corporativa”, considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor residencial de apartamentos ou casas e/ou imóveis comerciais, o que pode ser verificado na seção “destinação de recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 3º, inciso iii, item “f”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) tipo de contrato com lastro:** “valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 3º, inciso iv, item “c”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

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 COMUNICADO AO MERCADO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

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

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

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM E DA B3.

São Paulo, 10 de maio de 2024.



COORDENADOR LÍDER



DEMAIS COORDENADORES

