

AVISO AO MERCADO

da

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 130ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora
CNPJ/MF 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

**no montante total de
R\$ 100.000.000,00**
(cem milhões de reais)



LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA

CNPJ nº 08.486.781/0001-88
Rua Dona Francisca, nº 8.300, Bloco Ágora Mob, salas 301 a 307 e 311 a 313, Bairro
Zona Industrial Norte, CEP 89.219-600
Joinville – Santa Catarina

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRAPCSCRIH13

Classificação de Risco Preliminar dos CRI pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.: "A"(*)
(*) *Esta classificação foi realizada em 17 de abril de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO EMISSOR

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora" ou "Emissora"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários,

com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" ou "XP"), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("Aviso ao Mercado"), comunicar que, em 17 de abril de 2023, foi protocolado perante a CVM o pedido de registro, sob o rito automático, nos termos do artigo 27, inciso I da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), da oferta pública de distribuição de, 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única, da 130ª (centésima trigésima) emissão da Securitizadora ("CRI"), todos nominativos e escriturais, em série única, perfazendo o montante total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), da 130ª (centésima trigésima) emissão, em série única, da Emissora, lastreados na 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada da **RÔGGA S.A CONSTRUTORA E INCORPORADORA**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Dona Francisca, nº 8.300, Bloco Ágora Mob, salas 301 a 307 e 311 a 313, Bairro Zona Industrial Norte, CEP 89.219-600, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.486.781/0001-88 e perante a JUCESC sob o NIRE 42300033308 ("Devedora", "Debêntures", "Oferta"), para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Os CRI serão lastreados nas Debêntures, devidas pela Devedora por força do "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, Para Colocação Privada, da Rôgga S.A. Construtora e Incorporadora*", a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Securitizadora, celebrado em 14 de abril de 2023 ("Escritura de Emissão"), a qual conta com a alienação fiduciária do Imóvel Alienado (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças*", que será celebrado entre a Securitizadora e a Devedora ("Alienação Fiduciária" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente).

Nos termos das "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" referentes ao Código ANBIMA ("Regras do Código ANBIMA") e nos termos do artigo 64 da seção destinada aos procedimentos para classificação de CRI das Regras do Código ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: Híbrido, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais relacionadas às categorias residencial (imóveis residenciais como apartamentos e casas) e corporativo (que englobam todos os segmentos imobiliários); (ii) Concentração: Concentrados, uma vez que são CRI com mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; (iii) Segmento: (a) apartamentos ou casas; e (b) imóvel comercial e lajes corporativas; e (iv) Tipo de contrato com lastro: "C", uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores

mobiliários representativos de dívida.

2. DISPENSA DA DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Tendo em vista que essa Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, foi dispensada a divulgação de prospecto e de lâmina para a sua realização, conforme artigo 9º, inciso I, do parágrafo 1º do artigo 23, e do artigo 57, parágrafo 1ª, inciso V, da Resolução CVM 160.

3. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não foi submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ou da CVM, estando, portanto, sujeita ao rito de registro automático de distribuição previsto no inciso VIII, alínea “a”, do artigo 26 da Resolução CVM 160.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

Ordem	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta junto à CVM Disponibilização do Aviso ao Mercado	18 de abril de 2023
2	Início das apresentações para potenciais Investidores Profissionais (roadshow)	19 de abril de 2023
3	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	10 de maio de 2023
4	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	11 de maio de 2023
5	Disponibilização do Anúncio de Início	16 de maio de 2023
6	Data de liquidação financeira dos CRI	17 de maio de 2023
7	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	18 de maio de 2023
8	Data máxima para início de negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte ao Anúncio de Encerramento

(1) Todas 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 Emissora e do Coordenador Líder. 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.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

(3) Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta deverão obedecer às seguintes restrições: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais, no dia útil

imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; e (b) a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas, também, nos endereços da Emissora, da CVM, da B3 e do Coordenador Líder, nos endereços abaixo:

(i) Emissora:

Avenida Santo Amaro, nº48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP

<https://truesecurizadora.com.br/emissoes/> (neste website, clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRIH13", na sequência dar o comando "enter" no teclado. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" clicar sobre Anúncio de Início)

(ii) XP:

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-011, São Paulo – SP

Site: www.xpi.com.br (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Rôgga – Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 130ª Emissão em Série Única da True Securitizadora S.A." e, então, clicar em "Aviso ao Mercado").

(iii) CVM:

Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro - RJ; e

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo - SP

<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 "Securitizadora" "True Securitizadora S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN " BRAPCSCRIH13", no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso ao "Anúncio de Início").

(iv) B3:

www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar "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:130 - Série 1". 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 Anúncio de Início da 130ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.).

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA PÚBLICA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA PÚBLICA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU DA ANBIMA. ADICIONALMENTE, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA OFERTANTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA OFERTANTE OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, CONFORME ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

São Paulo, 18 de abril de 2023.



Coordenador Líder

