

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 241ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

# TRUE



**SECURITIZADORA**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora S1 - 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

# DIRECIONAL

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 16.614.075/0001-00

Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30150-270, Belo Horizonte - MG

NO VALOR TOTAL DE

## R\$ 250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRAPCSCRIKV5**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRAPCSCRIKW3**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRAPCSCRIL66**

**Registro Automático dos CRI 1ª Série na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/572 EM 23 DE NOVEMBRO DE 2023**

**Registro Automático dos CRI 2ª Série na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/573 EM 23 DE NOVEMBRO DE 2023**

**Registro Automático dos CRI 3ª Série na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/574 EM 23 DE NOVEMBRO DE 2023**

**CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA**

**PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. EM ESCALA NACIONAL: brAAA (sf)**

**\*Esta Classificação de Risco Definitiva foi realizada em 23 de novembro de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

## 1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora 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, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora” ou “Securitizadora”), 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 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 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), 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, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Banco Safra”), e a **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 4.400, 7º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 (“UBS BB”) e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Banco Safra, denominados “Coordenadores”, e, ainda, as seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: *Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores; RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores*

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

ANÚNCIO DE INÍCIO

**DIRECIONAL**

Mobiliários LTDA; Banco Andbank (BRASIL) S.A.; Itaú Corretora de Valores S.A.; BB Banco de Investimento; Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.; Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.; Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; Banco Bradesco S.A. e Itaú Unibanco S.A., comunicam, nesta data, o início da distribuição pública de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 241ª (ducentésima quadragésima primeira) emissão da Emissora, em 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) no âmbito da Oferta, sendo 74.638 (setenta e quatro mil, seiscentos e trinta e oito) CRI emitidos no âmbito da 1ª Série, 112.059 (cento e doze mil e cinquenta e nove) CRI emitidos no âmbito da 2ª Série e 63.303 (sessenta e três mil trezentos e três) CRI emitidos no âmbito da 3ª Série. A quantidade de CRI originalmente ofertada, qual seja, 250.000 (duzentos e cinquenta mil), poderia ter sido, mas não foi, aumentada em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, uma vez que não houve exercício da Opção de Lote Adicional.

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, do Código ANBIMA, bem como as demais disposições aplicáveis (“Oferta”) sob regime de garantia firme de colocação para o montante de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e em vigor e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo os CRI lastreados em créditos imobiliários devidos pela **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.025.837 (“Devedora”) emitidos conforme estabelecido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 241ª (ducentésima quadragésima primeira) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A.”, celebrado em 19 de outubro de 2023, conforme aditado em 07 e 22 de novembro de 2023, entre a Emissora e **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário, e seus aditamentos.

Para fins das *Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05*, de 2 de janeiro de 2023 da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a)** Categoria: Residencial, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos; **(b)** Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos; **(c)** Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos; e **(d)** 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 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PÁGINA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

## 2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar do “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 241ª (ducentésima quadragésima primeira) Emissão, em 3 (três) Séries da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A.” (“Prospecto Definitivo”), e da respectiva “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 241ª (ducentésima quadragésima primeira) Emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.”, conforme alterada (“Lâmina da Oferta”) ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**www.xpi.com.br/** (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Direcional - Oferta Pública de Distribuição da 241ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora” e, então, clicar no documento desejado).

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

**ANÚNCIO DE INÍCIO**

- **Coordenadores**

**BANCO SAFRA S.A.**

<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI - Direcional” e, em seguida clicar no documento desejado).

**UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste *website*, clicar em “Tools & Services”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Direcional Engenharia S.A.- 241ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A.” e, em seguida, clicar no 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 “BRAPCSCRIK5” Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar o documento desejado).

- **B3**

<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “True Securitizadora S/A”, inserir o ano base de 2023 e buscar a “Emissão: 241ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2023 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).

- **CVM**

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “True Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).

### 3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160.

São considerados “Investidores Qualificados” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

### 4. CRONOGRAMA

Encontra-se abaixo um cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (9)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	19/10/2023
2.	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	20/10/2023
3.	Início do Período de Reserva	26/10/2023
4.	Divulgação do Comunicado de Reapresentação Nova divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	07/11/2023
5.	Início do 1º Período de Desistência	08/11/2023
6.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Disponibilização da versão atualizada do Prospecto Preliminar em função da divulgação das informações trimestrais da Companhia, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 <sup>(4)</sup>	10/11/2023
7.	Início do 2º Período de Desistência.	13/11/2023
8.	Encerramento do 1º Período de Desistência	14/11/2023

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

**ANÚNCIO DE INÍCIO**

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
9.	Encerramento do 2º Período de Desistência Encerramento do Período de Reserva	20/11/2023
10.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	21/11/2023
11.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	22/11/2023
12.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2) (3)</sup>	23/11/2023
13.	Data de Liquidação da Oferta	24/11/2023
14.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	21/05/2024

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> Este Anúncio de Início e o 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.

<sup>(4)</sup> Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base no Prospecto Definitivo, disponibilizado nesta data.

#### **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA.**

**OS CRI ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM O SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS DEBÊNTURES.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO DEFINITIVO, 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.**

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

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

São Paulo, 23 de novembro de 2023



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES

