

# COMUNICADO AO MERCADO

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

NO MONTANTE TOTAL DE

## R\$ 250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

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

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

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

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

**CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDO PELA  
STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. EM ESCALA NACIONAL: "brAAA (sf)"\*\***

**\* Esta Classificação de Risco Preliminar foi realizada em 19 de outubro de 2023, conforme características da Oferta descritas na referida data, estando as características deste papel sujeitas a alterações. A Classificação de Risco Definitiva dos CRI, contemplando as características da Oferta descritas no Prospecto Preliminar, conforme alterado, será atribuída até a data de divulgação do Anúncio de Início e divulgação no Prospecto Definitivo.**

A **TRUESECURITIZADORAS.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("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, 1º andar, conjuntos 21 e 22, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("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 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, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("**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**"), em atendimento ao disposto no artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, comunicam por meio deste comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado**") que foi realizado, no dia 21 de novembro de 2023, o Procedimento de *Bookbuilding*, organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da oferta pública de distribuição de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, para distribuição pública da 241ª (ducentésima quadragésima primeira) emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), 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 reais), tendo sido definido o que segue:**

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

COMUNICADO AO MERCADO

 **DIRECIONAL**

<b>Remuneração dos CRI 1ª Série</b>	Os CRI emitidos no âmbito da 1ª série (" <b>CRI 1ª Série</b> ") farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, <i>over extra-grupo</i> , expressas na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> ) (" <b>Taxa DI</b> "), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa ( <i>spread</i> ) de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.
<b>Remuneração dos CRI 2ª Série</b>	Os CRI emitidos no âmbito da 2ª série (" <b>CRI 2ª Série</b> ") farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 106,50% (cento e seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.
<b>Remuneração dos CRI 3ª Série</b>	Os CRI emitidos no âmbito da 3ª série (" <b>CRI 3ª Série</b> ") farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 11,80% (onze inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.
<b>Número de Séries</b>	A Emissão será realizada em 3 (três) séries. A alocação dos CRI em cada série ocorreu em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Prospecto).
<b>Quantidade de CRI</b>	Foram emitidos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI no âmbito da Oferta, sendo 74.638 (setenta e quatro mil seiscentos e trinta e oito) CRI 1ª Série, 112.059 (cento e doze mil e cinquenta e nove) CRI 2ª Série e 63.303 (sessenta e três mil trezentos e três) CRI 3ª Série. A quantidade de CRI originalmente ofertada poderia ter sido, mas não foi aumentada, em razão do não exercício da Opção de Lote Adicional.
<b>Valor Total da Emissão</b>	O valor total da Emissão será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo que R\$74.638.000,00 (setenta e quatro milhões e seiscentos e trinta e oito mil reais) correspondem aos CRI 1ª Série, R\$112.059.000,00 (cento e doze milhões e cinquenta e nove mil reais) aos CRI 2ª Série e R\$63.303.000,00 (sessenta e três milhões e trezentos e três mil reais) aos CRI 3ª Série, na Data de Emissão, observado que o valor inicial da Emissão, qual seja, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), poderia ter sido, mas não foi aumentado, em razão do não exercício da Opção de Lote Adicional.
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160, tendo em vista que não foi verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que fossem Pessoas Vinculadas (conforme definido no Prospecto Preliminar) e as intenções de investimento realizadas por Investidores que fossem Pessoas Vinculadas não foram canceladas.

Os termos iniciados em letras maiúsculas no presente Comunicado ao Mercado que não estejam aqui definidos terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado 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 alterado ("**Prospecto Preliminar**", sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência), divulgado aos Investidores em 10 de novembro de 2023 nos *websites* indicados no Prospecto Preliminar. O Prospecto Definitivo e o Anúncio de Início, devidamente atualizados com os resultados do Procedimento de *Bookbuilding*, serão divulgados aos Investidores em 23 de novembro de 2023.

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.**

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

As versões deste Comunicado, do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta e demais informações adicionais sobre a Oferta, estão disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

COMUNICADO AO MERCADO

- **Coordenador Líder**

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

[www.xpi.com.br/](http://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).

- **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://truesecritizadora.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 (1ª Série)” ou BRAPCSCRIKW3 (2ª Série) ou BRAPCSCRIL66 (3ª Série)” e dar o comando “enter” no teclado. 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).

**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 PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO PRELIMINAR, 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 PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM.**

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

São Paulo, 22 de novembro de 2023.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

COMUNICADO AO MERCADO

**DIRECIONAL**