

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 241ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM ATÉ 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, INICIALMENTE

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: BRAPCSRIKW5

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRAPCSRIKW3

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRAPCSRIK66

**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 divulgada no Prospecto Definitivo.*

A **TRUE SECURITIZADORA S.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, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de 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 ("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, bairro 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", no âmbito da oferta pública de distribuição de, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em até 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, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), lastreados em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da 10ª (décima) emissão da **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 ("Devedora" e "Debêntures", respectivamente), a ser realizada em conformidade com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Oferta"), comunicam, por meio deste Comunicado ("Comunicado de Modificação da Oferta"), nesta data, a reapresentação do "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." ("Prospecto Preliminar") e da "Lâmina da Oferta Pública de Distribuição 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." ("Lâmina da Oferta") em relação às versões divulgadas em 19 de outubro de 2023 e reapresentadas em 07 de novembro de 2023, exclusivamente para: (i) realizar os ajustes necessários de forma a refletir, na seção "Informações sobre a Devedora ou Coobrigados", na página 67 do Prospecto Preliminar, o resultado da divulgação, em 7 de novembro de 2023, pela Devedora, de suas informações financeiras referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023, as quais se encontram incorporadas

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

COMUNICADO AO MERCADO

DIRECIONAL

por referência ao Prospecto Preliminar; **(ii)** alterar a seção “Documentos Incorporados a este Prospecto Preliminar por Referência ou como Anexos”, na página 83 do Prospecto Preliminar para refletir também o resultado da divulgação, em 7 de novembro de 2023, pela Devedora de suas informações financeiras referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023; e **(iii)** atualização formal do “Cronograma Estimado da Oferta”, considerando a nova disponibilização do Prospecto Preliminar nesta data.

Nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos deste Comunicado de Modificação da Oferta, e conforme já havia sido previsto no Prospecto Preliminar divulgado em 19 de julho de 2023 e reapresentado em 07 de novembro de 2023, para que confirmem, no período entre 13 de novembro de 2023, inclusive, e 20 de novembro de 2023, inclusive (“**Período de Desistência**”), o interesse em revogar sua aceitação à Oferta à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou sua intenção de investimento, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em **NÃO** revogar sua aceitação, ou seja, será presumida a manutenção de sua aceitação e adesão à Oferta. Se o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado de Modificação da Oferta que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NÃO FORAM E NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

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 PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Segue abaixo o cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos, incluindo a 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:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
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 deste 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 ⁽⁴⁾	10/11/2023
7.	Início do 2º Período de Desistência	13/11/2023
8.	Encerramento do 1º Período de Desistência	14/11/2023
9.	Encerramento do 2º Período de Desistência Encerramento do Período de Reserva	20/11/2023
10.	Procedimento <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 do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	23/11/2023
13.	Data de Liquidação da Oferta	24/11/2023
14.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	21/05/2024

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e 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.

⁽⁴⁾ Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base na versão mais atual do Prospecto Preliminar, disponibilizada nesta data e que considera as Informações Trimestrais de 30 de setembro de 2023 da Devedora, e do Prospecto Definitivo, quando disponível.

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

COMUNICADO AO MERCADO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

As novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta estarão disponíveis, a partir da data de disponibilização deste Comunicado de Modificação da Oferta, nos seguintes endereços e páginas da internet:

- **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 em “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).

- **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).

- **Emissora**

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).

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - 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).

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO 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).

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.

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.

São Paulo, 10 de novembro de 2023.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES

