

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.

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no “Prospecto Preliminar 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 alterado.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda dos CRI.	

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais informações

A. Valor Mobiliário	CRI	Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	241ª (ducentésima quadragésima primeira) Emissão, em até 3 (três) Séries.	Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Emissor	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, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00.	Seção 2.1 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	<input type="checkbox"/> Código do Ativo <input checked="" type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da obtenção do registro da Oferta perante a CVM.	N/A
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3	Seção 2.6 do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
b.3) Quantidade ofertada – lote base	250.000 (duzentos e cinquenta mil)	Seção 2.6 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Seção 2.6 do Prospecto
b.5) Taxa de Remuneração (intervalo)	CRI 1ª Série: 100% da Taxa DI + sobretaxa limitada a 0,70% ao ano CRI 2ª Série: Limitado a 106,5% da Taxa DI ao ano CRI 3ª Série: Limitado à maior taxa entre: (a) Pré xTaxa DI, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 + 0,70% ao ano; e (b) 11,80% ao ano	Seção 2.6 do Prospecto
b.6) Montante ofertado – oferta	R\$ 250.000.000 (duzentos e cinquenta milhões de reais)	Seção 2.6 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não	N/A
b.8) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento)	Seção 2.6 do Prospecto
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	Seção 3.5 do Prospecto
C. Outras informações		
c.3) Agente Fiduciário	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição financeira com filial na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38.	Capa e Seção 10.10 do Prospecto

2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>O valor obtido com a integralização dos CRI será utilizado exclusivamente pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures.</p> <p>Os recursos captados pela Devedora por meio das Debêntures serão destinados para: (i) pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora diretamente ou através de suas Controladas (“SPEs Investidas”), descritas no Termo de Securitização (“Empreendimentos Destinação”), na forma e proporção estabelecida no referido anexo; e (ii) reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Devedora ou pelas SPEs Investidas, diretamente atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora e pelas SPEs Investidas listados no Termo de Securitização (“Empreendimentos Reembolso” e, em conjunto com os Empreendimentos Destinação, “Empreendimentos Imobiliários”), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures para as SPEs Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos na Escritura de Emissão.</p>	Seções 3.1 e 3.2 do Prospecto

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado	Seção 10.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	<p>Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 10ª (décima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, em até 3 (três) séries, 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, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31.300.025.837. O lastro é, portanto, integralmente concentrado na Devedora, a qual tem por objeto social (a) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; (b) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (d) a locação e administração de bens móveis; (e) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; (f) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins; e (g) a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados para a construção civil.</p> <p>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e as informações trimestrais individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto. As tabelas de capitalização da Devedora, indicando o resultado das Debêntures nos seus indicadores financeiros, constam na Seção 12.4. (Informações Sobre Devedores ou Coobrigados) do Prospecto.</p>	Seções 2.1, 10.3, 12.1, 12.4 e 15.2 do Prospecto
Existência de crédito não performado	Não aplicável	Seção 11 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplementos	<p>Pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de um único devedor, não há que se falar em perdas, pré-pagamentos e/ou inadimplementos, uma vez que a Devedora emitiu as Debêntures especificamente no âmbito da Oferta e a Escritura de Emissão de Debêntures foi assinada para vinculação pela Emissora aos CRI previamente à Oferta.</p> <p>No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Devedora não teve nenhuma de suas dívidas corporativas resgatadas antecipadamente e/ou pré-pagas.</p> <p>Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, não há histórico de quaisquer inadimplementos, perdas ou pré-pagamento pela Devedora de créditos da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão.</p>	Seção 10.6 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto financeiro
A Devedora e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos populares.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas poderá impactar negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar a Devedora adversamente.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Decisões desfavoráveis em processos administrativos, judiciais ou arbitrais podem causar efeitos adversos para a Devedora.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Securitizadora, em até 3 (três) séries, nos termos da (i) da Resolução CVM 160; (ii) da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e serão lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, decorrentes das Debêntures.	Seções 2.1 e 2.6 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vigência de 1.828 (um mil e oitocentos e vinte e oito) dias, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2028.	Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	A ser definida de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, sendo: CRI 1ª Série: 100% da Taxa DI + sobretaxa limitada a 0,70% ao ano CRI 2ª Série: Limitado a 106,5% da Taxa DI ao ano CRI 3ª Série: Limitado à maior taxa entre: (a) Pré x Taxa DI, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 + 0,70% ao ano; e (b) 11,80% ao ano	Seção 2.6 do Prospecto
Amortização/Juros	Juros: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga conforme datas constantes do Anexo III do Termo de Securitização, a partir da Data de Emissão, qual seja, dia 15 de novembro de 2023.	Seção 2.6 do Prospecto

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
	Amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, devida na data de vencimento dos CRI, qual seja, 16 de novembro de 2028.	
<i>Duration</i>	<p><i>Duration</i> dos CRI 1ª Série: aproximadamente 3,84 anos (na data-base de 1º de novembro de 2023).</p> <p><i>Duration</i> dos CRI 2ª Série: aproximadamente 3,83 anos (na data-base de 1º de novembro de 2023).</p> <p><i>Duration</i> dos CRI 3ª Série: aproximadamente 3,91 anos (na data-base de 1º de novembro de 2023).</p>	Seção 2.6 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Sim, resgate antecipado dos CRI decorrente do (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; (iii) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (iv) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (v) indisponibilidade da Taxa DI.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de vencimento antecipado	Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente na ocorrência de um Evento de Inadimplemento, em que serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão de Debêntures.	Seção 2.6 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após o encerramento da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do encerramento da oferta. <input type="checkbox"/> parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Não há	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Garantia	Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado dos CRI, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.	Seção 2.6 do Prospecto

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Nome: STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. CNPJ: 02.295.585.0001-40	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco	br.AAA (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.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.4 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Seção 8.8 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão formalizar suas intenções de investimento junto às Instituições Participantes da Oferta, e, na data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , os Investidores Profissionais também poderão formalizar suas intenções de investimento, na forma de carta proposta, junto aos Coordenadores, indicando a quantidade de CRI desejada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Proporcionalmente ao montante de CRI indicado na respectiva intenção de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, conforme hipóteses previstas na Seção 7.3 do Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; IRPJ; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; PIS; COFINS; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><u>Coordenador Líder:</u> 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 no documento desejado).</p> <p><u>Coordenador Banco Safra:</u> https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste website, clicar em “CRI - Direcional” e, em seguida clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado).</p> <p><u>Coordenador UBS BB:</u> 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 em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado).</p> <p><u>Securitizadora:</u> 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 “BRAPCSCRIKV5” ou “BRAPCSCRIKW3” ou “BRAPCSCRIL66”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar “Prospecto Preliminar” ou o documento desejado).</p> <p><u>B3:</u> 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 “Prospecto Preliminar” ou o documento desejado); e</p> <p><u>CVM:</u> 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 prospecto preliminar ou documento desejado ao final da página).</p>	N/A
Quem são os coordenadores da oferta?	<p>Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.</p> <p>Coordenadores: Banco Safra S.A. e UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.</p>	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais.	Seção 8.5 e 14.1 do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Procedimento de colocação	<input type="checkbox"/> Melhores esforços <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seções 8.4 e 14.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	26 de outubro de 2023 a 20 de novembro de 2023	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	21 de novembro de 2023	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	22 de novembro de 2023	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	24 de novembro de 2023	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	22 de novembro de 2023	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta.	Seção 8.4 do Prospecto

