

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 331ª (TRECENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM 2 (DUAS) 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\$ 311.934.000,00

(trezentos e onze milhões, novecentos e trinta e quatro mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRAPCSCRIP62

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRAPCSCRIP70

Registro Automático dos CRI 1ª Série na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/566 EM 02 DE AGOSTO DE 2024

Registro Automático dos CRI 2ª Série na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/567 EM 02 DE AGOSTO DE 2024

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 02 de agosto de 2024, 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"), e, ainda, em conjunto com as seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, que atuaram na qualidade de participantes especiais: ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35 ("Ágora"); ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CâMBIO E VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04 ("Ativa"); BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30 ("BB"); BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("BTG"); GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide"); INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 ("Inter"); ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Itaú"); RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 ("RB Investimentos"); BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander") e BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Bradesco"), e quando em conjunto com Ágora, Ativa, BB, BTG, Guide, Inter, Itaú e RB Investimentos, os "Participantes Especiais" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), comunicam, nesta data, o início da distribuição pública, registrada automaticamente perante a CVM, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e do artigo 27 da Resolução CVM 160 ("Oferta"), de 311.934 (trezentos e onze mil, novecentos e trinta e quatro) certificados de recebíveis imobiliários da 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão da Emissora, em Classe Única, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 311.934.000,00 (trezentos e onze milhões, novecentos e trinta e quatro mil reais) no âmbito da Oferta, sendo 156.321 (cento e cinquenta e seis mil, trezentos e vinte e um) CRI emitidos no âmbito da 1ª Série, equivalentes, na data de emissão dos CRI, a R\$ 156.321.000,00 (cento e cinquenta e seis milhões, trezentos e vinte e um mil reais), e 155.613 (cento e cinquenta e cinco mil, seiscentos e treze) CRI emitidos no âmbito da 2ª Série, equivalentes, na data de emissão dos CRI, a R\$ 155.613.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões, seiscentos e treze mil reais). A quantidade de CRI originalmente ofertada, qual seja, 250.000 (duzentas e cinquenta mil), foi aumentada em 24,77% (vinte e quatro inteiros e setenta e sete centésimos por cento), ou seja, em 61.934 (sessenta e um mil e novecentos e trinta e quatro) CRI, uma vez que houve exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO

DIRECIONAL



Os CRI são 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, das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, expedidas pela ANBIMA, vigentes desde 15 de julho de 2024 (“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da 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 representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 11ª (décima primeira) 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, 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 331ª (trecentésima trigésima primeira) Emissão, em Classe Única, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S/A”, celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Emissora e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, conforme aditado em 01 de agosto de 2024 e de tempos em tempos.

Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a)** Categoria: Residencial, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto Definitivo (conforme definido abaixo), 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 Definitivo, 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.**

2. OBTENÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO E DO PROSPECTO DEFINITIVO

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início e do “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 331ª (trecentésima trigésima primeira) Emissão, em Classe Única, em 2 (duas) Séries da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S/A” (“Prospecto Definitivo”) 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 331ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.” e, então, clicar no documento desejado).
- **Securitizadora**
TRUE SECURITIZADORA S.A.
https://trusecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste *website*, clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o código ISIN “BRAPCSCRIP62” (1ª Série) ou “BRAPCSCRIP70” (2ª Série) 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 2024 e buscar a “Emissão: 331ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2024 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

O registro da Oferta dos CRI da 1ª Série foi concedido pela CVM em 02 de agosto de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/566. O registro da Oferta dos CRI da 2ª Série foi concedido pela CVM em 02 de agosto de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/567. 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 que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados” ou “Investidores”, respectivamente), sendo, portanto, obrigatória a utilização de Prospecto Definitivo e Lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA, da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO



4. CRONOGRAMA

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

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 da Lâmina da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar	01/07/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	02/07/2024
3.	Início do Período de Reserva	08/07/2024
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da Modificação da Oferta Disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar e de nova versão da Lâmina da Oferta	22/07/2024
5.	Início do Período de Desistência	23/07/2024
6.	Encerramento do Período de Desistência	29/07/2024
7.	Encerramento do Período de Reserva	30/07/2024
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	31/07/2024
9.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	01/08/2024
10.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	02/08/2024
11.	Procedimento de Alocação	05/08/2024
12.	Data de Liquidação da Oferta	05/08/2024
13.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	29/01/2025

⁽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⁾ 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.

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA, O AVISO AO MERCADO, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, 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.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO FOI REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTA NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E/OU NA CVM.

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

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 02 de agosto de 2024



COORDENADOR LÍDER



DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO