

# COMUNICADO AO MERCADO

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

NO MONTANTE TOTAL DE

**R\$ 311.934.000,00**

(trezentos e onze milhões, novecentos e trinta e quatro mil 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:** BRAPCSCRIP62

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE:** BRAPCSCRIP70

**CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI ATRIBUÍDA**

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

*\* Esta Classificação de Risco Preliminar foi realizada em 28 de junho de 2024.*

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 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**"), 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 31 de julho de 2024, o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto), organizado pelo Coordenador Líder, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da oferta pública de distribuição de 311.934 (trezentos e onze mil, novecentos e trinta e quatro) certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, para distribuição pública da 331ª (trecentésima trigésima 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\$ 311.934.000,00 (trezentos e onze milhões, novecentos e trinta e quatro mil reais), tendo sido definido o que segue:

#### Remuneração dos CRI 1ª Série

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103% (cento e três por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra-grupo*, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) ("**Taxa DI**") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

COMUNICADO AO MERCADO



<b>Remuneração dos CRI 2ª Série</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,6747% (seis inteiros e seis mil, setecentos e quarenta e sete décimos de milésimo por cento) 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>Número de Séries</b>	A Emissão será realizada em 2 (duas) 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 311.934 (trezentos e onze mil, novecentos e trinta e quatro) CRI no âmbito da Oferta, sendo 156.321 (cento e cinquenta e seis mil, trezentos e vinte e um) CRI 1ª Série e 155.613 (cento e cinquenta e cinco mil, seiscentos e treze) CRI 2ª Série. A quantidade de CRI originalmente ofertada, qual seja, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, foi aumentada, em razão do exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto).
<b>Valor Total da Emissão</b>	O valor total da Emissão será de R\$ 311.934.000,00 (trezentos e onze milhões, novecentos e trinta e quatro mil reais), sendo que R\$ 156.321.000,00 (cento e cinquenta e seis milhões, trezentos e vinte e um mil reais) correspondem aos CRI 1ª Série e R\$ 155.613.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões, seiscentos e treze mil reais) aos CRI 2ª 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), foi aumentada, em razão do exercício parcial 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 pelo Coordenador Líder 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 331ª (trecentésima trigésima primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) 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 01 de julho de 2024 e em 22 de julho de 2024 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 02 de agosto de 2024.

Para fins do artigo 4º, do Anexo Complementar IX do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Residencial, o que pode ser verificado na seção “3. *Destinação de Recursos*” deste 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 “3. *Destinação de Recursos*” deste 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 CARATERÍSTICAS 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, do Coordenador Líder, 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/](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 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://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 “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).

**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 PRESCINDE 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 PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, 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 PRELIMINAR, 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, 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 SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ 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.**

**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.**

São Paulo, 01 de agosto de 2024.



COORDENADOR LÍDER

