

COMUNICADO AO MERCADO

REFERENTE AO RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta – CVM nº 22276
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00,
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000 – São Paulo, SP

no montante total de

R\$300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Companhia Aberta – CVM nº 21350
CNPJ/ME nº 16.614.075/0001-00
Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia
CEP 30.150-270 – Belo Horizonte, MG

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRAPCSCRICD0

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

*Esta classificação foi realizada em 13 de maio de 2022, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**” ou “**Securitizedora**”), 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, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (“**Coordenador Líder**” ou “**XP Investimentos**”), o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500 1º, 2º, 3º e 4º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30, (“**Itaú BBA**”) e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, 24º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.400.888/0001-42 (“**Banco Santander**” e, em conjunto com o Coordenador Líder e Itaú BBA, “**Coordenadores**”), no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) emissão, em série única, da Emissora (“**Emissão**” e “**CRI**”, respectivamente), para distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, de, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, todos nominativos e escriturais, com valor nominal, em 15 de junho de 2022 (“**Data de Emissão**”), de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), protocolada para registro na CVM em 31 de março de 2022, a ser realizada em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”) e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**” e “**Oferta**”, respectivamente), sendo os CRI lastreados em créditos imobiliários devidos pela **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“**JUCEMG**”) sob o NIRE 31.300.025.837 (“**Devedora**”) emitidos conforme estabelecido nos termos do “**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.**” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 12 de maio de 2022 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**”), em atendimento ao disposto no artigo 23, § 2º, da Instrução CVM 400, **comunicam** por meio deste comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”) que foi realizado, no dia 10 de junho de 2022, o Procedimento de *Bookbuilding*, organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da Oferta, em processo de registro perante a CVM, tendo sido definido o que segue:

Remuneração dos CRI	Os CRI farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, de acordo com a taxa definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , equivalente a 6,4899%
----------------------------	--

	(seis inteiros e quatro mil e oitocentos e noventa e nove décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).
Quantidade de CRI	Serão emitidos 300.000 (trezentos mil) CRI no âmbito da Oferta. A quantidade de CRI originalmente ofertada foi aumentada em 20% (vinte por cento), ou seja, aumentada em 50.000 (cinquenta mil) CRI, mediante o exercício total da Opção de Lote Adicional.
Valor Total da Emissão	O valor total da Emissão será de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão foi aumentado em 20% (vinte por cento), ou seja, aumentado em R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante o exercício total da Opção de Lote Adicional.

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 da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*” (“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 16 de maio de 2022, nos *websites* indicados no Prospecto Preliminar.

Uma nova versão do Prospecto Preliminar, devidamente atualizada com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, será divulgada aos Investidores nos *websites* indicados no Prospecto Preliminar, na data do protocolo de atendimento à oportunidade para suprir vícios sanáveis junto à CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR

O Prospecto Preliminar, em versão devidamente atualizada com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, está disponível a partir da data de publicação deste Comunicado ao Mercado, nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio físico e eletrônico:

(i) Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000 – São Paulo, SP.

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Website: www.truesecuritizadora.com.br.

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste website clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRICDO”, acionar a tecla “enter” do teclado. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar o “Prospecto Preliminar” mais atual)

(ii) Coordenadores

Coordenador Líder

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Olímpia
CEP 04543-010 – São Paulo, SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI Direcional – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.” e então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado);

Coordenadores

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi
CEP 04538-132 – São Paulo, SP
At.: Pedro Nogueira Costa
Telefone: (11) 3708-8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com
Website: www.italu.com.br/itaubba

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: www.italu.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ (neste website clicar em “ver mais” e então em “Direcional Engenharia S.A.”, depois “2022” e, em seguida, “CRI Direcional Engenharia” e então localizar o Prospecto Preliminar);

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.235, 24º andar, Vila Nova Conceição
CEP: 04543-011 – São Paulo, SP
At.: Desiree Hanna
Telefone: +55 (11) 3012 7259 | +55 (11) 99747 9915
E-mail: desiree.hanna@santander.com.br
Website: www.santander.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: <https://www.santander.com.br/prospectos> (neste website, acessar “Ofertas em Andamento” e, por fim, acessar “CRI Direcional” e clicar em e clicar em “Prospecto Preliminar”);

(iii) B3

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 – São Paulo, SP

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” – “Saiba mais”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar True Securitizadora, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 2 – Série 1”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.)

(iv) COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111
Rio de Janeiro, RJ
ou
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
São Paulo, SP

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)” novamente, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” a “True Securitizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRAPCSCRICDO”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar” mais atual pela coluna “Tipo”, na coluna “Ações” clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública”.

O Formulário de Referência da Emissora encontra-se disponível no website: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em “informações sobre companhias”, buscar “True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “True Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FRE - Formulário de Referência”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “salvar em pdf”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “gerar pdf” para fazer o download do formulário de referência).

As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

As informações incluídas no Prospecto Preliminar serão objeto de análise por parte da CVM, a qual ainda não se manifestou a respeito. O Prospecto Definitivo estará à disposição dos investidores nos endereços indicados no Anúncio de Início, após a concessão do registro da Oferta pela CVM.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ COLOCADO À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES NOS LOCAIS REFERIDOS ACIMA, A PARTIR DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, O QUE DEPENDERÁ DA CONCESSÃO DE REGISTRO DA OFERTA PELA CVM. QUANDO DIVULGADO, O PROSPECTO DEFINITIVO DEVERÁ SER UTILIZADO COMO SUA FONTE PRINCIPAL DE CONSULTA PARA ACEITAÇÃO DA OFERTA, PREVALECENDO AS INFORMAÇÕES NELE CONSTANTES SOBRE QUAISQUER OUTRAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” E DE “INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA” DO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES “4.1 - DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO” E “4.2 - DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO”, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 05, DE 6 DE MAIO DE 2021 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 DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

São Paulo, 10 de junho de 2022.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES

