



ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 193ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



TRUESECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 22.276

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, São Paulo - SP

Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela



DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 21.350

CNPJ nº 16.614.075/0001-00

Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, CEP 30150-270, Belo Horizonte - MG

No Valor Total de

R\$250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO DOS CRI REALIZADA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "BRAA+(SF)"

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: CVM/SRE/CRI/2019/025, EM 29 DE JULHO DE 2019

CÓDIGO ISIN Nº BRAPCSRI523

O **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 06.271.464/0103-43, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder" ou "Bradesco BBI") e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander" e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores") comunicam, nesta data, nos termos do artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), o início da oferta pública de distribuição ("Oferta") de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 193ª série da 1ª emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, com seu Estatuto Social registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.444.957 ("CRI", "Oferta" e "Emissora" ou "Securitizadora", respectivamente), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderia haver sido aumentada em até 20% (vinte por cento), em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional (abaixo definida), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 3 de julho de 2019 ("Data de Emissão"), o total de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), realizada em conformidade com a Instrução CVM 400 e com a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414") sendo os CRI lastreados em créditos imobiliários decorrentes do "Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.", conforme aditado ("Escritura de Emissão de Debêntures") celebrado entre a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 ("Devedora") e a Securitizadora.



1. DEFINIÇÕES

1.1 Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização (conforme abaixo definido) ou no “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.” (“Prospecto Definitivo”).

2. DELIBERAÇÕES SOBRE A EMISSÃO

2.1. Aprovações Societárias da Emissão: A Emissão dos CRI, a Oferta e a subscrição e integralização das Debêntures foram devidamente aprovadas mediante deliberações tomadas em reuniões de Diretoria da Emissora realizadas em (i) 01 de novembro de 2018, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no jornal “DCI” em 28 de novembro de 2018 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Securitizadora, a 1ª emissão de CRI da Securitizadora até o limite de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os referidos CRI, não atingiu este limite; e (ii) 24 de abril de 2019, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 06 de junho de 2019, sob o nº 309.219/19-0 e publicada no jornal “DCI” e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 14 de junho de 2019.

2.1.1. A emissão das Debêntures foi aprovada em reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 31 de maio de 2019, cuja ata foi arquivada na JUCEMG em 04 de junho de 2019, sob o nº 7334179 e publicada no jornal “Hoje em Dia” e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais em 14 de junho de 2019.

3. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. A Emissão encontra-se regulada no “Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.” (“**Termo de Securitização**”), celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares de CRI, no âmbito da Emissão (“**Agente Fiduciário**”).

4. CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

4.1. Crédito Imobiliário: Os CRI são lastreados em Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido), o qual é (i) representado pela Cédula de Crédito Imobiliário (“**CCI**”) emitida pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” celebrado pela Emissora; e (ii) oriundo das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, emitidas para colocação privada da 5ª emissão pela Devedora (“**Debêntures**”) nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Crédito Imobiliário**”).

4.2. Foram emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na data de emissão das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures. Por ocasião do encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI foi de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, portanto, inferior a 300.000 (trezentos mil) CRI, sendo assim, a quantidade de Debêntures originalmente emitida, que confere lastro aos CRI, qual seja, 300.000 (trezentas mil) Debêntures, foi reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, passando o valor do Crédito Imobiliário a ser, dessa forma, de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

4.3. As demais características gerais do Crédito Imobiliário e das Debêntures se encontram descritos na seção “Características Gerais do Crédito Imobiliário” do Prospecto Definitivo.

5. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

5.1. Apresentamos a seguir um sumário da Oferta. Este sumário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de decidir investir nos CRI. Para uma melhor compreensão da Oferta, os Investidores (conforme abaixo definidos) devem ler cuidadosa e atentamente todo este Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo disponível pelos meios indicados neste Anúncio de Início, em especial as informações contidas na Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, bem como, nas demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Definitivo por referência.

5.2. Emissora: True Securitizadora S.A.

5.3. Coordenador Líder: Banco Bradesco BBI S.A.

5.4. Escriturador: Banco Bradesco S.A.

5.5. Banco Liquidante: Banco Bradesco S.A.

5.6. Local e Data de Emissão dos CRI Objeto da Oferta: São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão o dia 03 de julho de 2019.

5.7. Distribuição Parcial: Não haverá possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

5.8. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor originalmente ofertado não foi aumentado em até 20% (vinte por cento), em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional (“**Valor Total da Emissão**”).

5.9. Quantidade de CRI: Foram emitidos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada não foi aumentada em até 20% (vinte por cento), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 (“**Opção de Lote Adicional**”).

5.10. Valor Nominal Unitário: Os CRI têm valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão.

5.11. Forma dos CRI: Os CRI foram emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados.

5.12. Número da Série e da Emissão dos CRI Objeto da Oferta: 193ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora. A Emissão foi realizada em série única.

5.13. Garantia Firme: Os CRI serão distribuídos sob regime de garantia firme de colocação para o montante de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), de forma individual e não solidária, na seguinte proporção: (i) R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Coordenador Líder; e (ii) R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Santander, sendo que os CRI resultantes do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional seriam colocados sob o regime de melhores esforços de colocação.



5.14. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

5.15. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (conforme abaixo definido) no informativo diário disponível em sua página da rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula constante da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração" do Prospecto Definitivo.

5.16. Prazo e Data de Vencimento dos CRI: A Data de Vencimento será em 04 de julho de 2025, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo ou de Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI ou de adesão total à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme previstos, respectivamente, nas seções "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Resgate Antecipado Facultativo dos CRI", "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI" e "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Oferta de Resgate Antecipado dos CRI" do Prospecto Definitivo.

5.17. Periodicidade de Pagamento da Amortização e Remuneração: A Remuneração dos CRI será paga sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 06 de janeiro de 2020, e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos CRI, e a amortização dos CRI será paga a partir de 04 de janeiro de 2023 (inclusive), sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI, conforme descrito na tabela constante da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Fluxograma de Pagamento", na página 45 do Prospecto Definitivo.

5.18 Possibilidade de Amortização Extraordinária e de Aquisição Facultativa: É vedada qualquer amortização antecipada facultativa e a aquisição facultativa dos CRI, inclusive a exclusivo critério da Emissora.

5.19. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da cláusula 12.1 do Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, (i) todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas cláusulas 6.3.1 e 6.3.2 do Termo de Securitização; bem como (ii) na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, conforme previsto na página 56 do Prospecto Definitivo.

5.20. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: Será considerado como evento de Resgate Antecipado Facultativo, todas e quaisquer hipóteses de resgate antecipado facultativo das Debêntures, conforme descritas na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Resgate Antecipado Facultativo dos CRI" do Prospecto Definitivo.

5.21. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI: A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será realizada nos termos da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Oferta de Resgate Antecipado dos CRI", do Prospecto Definitivo.

5.22. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Securitização, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI.

5.23. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado descritos na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Liquidação do Patrimônio Separado" do Prospecto Definitivo, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediatamente, de forma transitória, a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por nova companhia securitizadora.

5.24. Boletim de Subscrição: A aquisição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição pelos Investidores, que estarão sujeitos aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos nos seus respectivos Boletins de Subscrição.

5.25. Preço de Integralização e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Integralização dos CRI, sendo certo que o preço de integralização dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização de CRI em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI que forem integralizados após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI (exclusive).

5.26. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e, para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

5.27. Forma e Procedimento de Distribuição dos CRI: A distribuição primária dos CRI será pública, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos também no Prospecto Definitivo, na seção "Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta - Contrato de Distribuição". Os CRI serão distribuídos de acordo com o procedimento descrito na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" do Prospecto Definitivo.

5.28. Pessoas Vinculadas: Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" quaisquer das seguintes pessoas: (i) controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e/ou da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Emissão e à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores dos Coordenadores e das Participantes Especiais da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, dos Coordenadores, da Devedora e/ou das Participantes Especiais da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores, à Emissora, à Devedora e/ou às Participantes Especiais da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com os Coordenadores, com a Devedora e/ou com as Participantes Especiais da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores e/ou das Participantes Especiais da Oferta ou pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)"; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM 505, conforme aplicável.



5.29. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

5.30. Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Assembleia Geral” do Prospecto Definitivo.

5.31. Participantes Especiais: Os Coordenadores convidaram outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de coordenador contratado ou instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, foram celebrados termos de adesão entre os Coordenadores e as referidas instituições financeiras (“**Participantes Especiais**”).

5.32. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão das Debêntures e na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto Definitivo.

5.32.1. Os recursos captados pela Devedora com as Debêntures serão destinados ao financiamento de construção imobiliária dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, devendo a Devedora transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, no qual não está incluso: **(a)** o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas referentes a tais projetos; e/ou, **(b)** o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico.

5.33. Plano de Distribuição: Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável e condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição, realizarão a distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e demais disposições regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, para o montante de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), de forma individual e não solidária, na seguinte proporção: **(i)** R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Coordenador Líder; e **(ii)** R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Santander, sendo que os eventuais CRI resultantes do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional seriam colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes dos Coordenadores e dos Participantes Especiais da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

5.33.1. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais dos Participantes Especiais da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública dos CRI, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, foram realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (conforme definido abaixo), durante as quais foi disponibilizado o Prospecto Preliminar;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores utilizados foram submetidos à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, tendo sido dispensada a aprovação prévia da CVM, nos termos do disposto na Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

(iv) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizaram o Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) desde que todas as condições precedentes listadas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas ou tenham sido expressamente renunciadas pelos Coordenadores, e observados os demais termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após **(a)** o atendimento dos requisitos a que se refere o Contrato de Distribuição; **(b)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(c)** o depósito para distribuição e negociação dos CRI na B3; **(d)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(e)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Instrução CVM 400;

(vi) iniciada a Oferta, os Investidores que encaminharem suas ordens de investimento nos CRI e tiverem suas ordens alocadas, sendo que, no caso dos Investidores que sejam consideradas Pessoas Vinculadas, desde que não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI resultantes do exercício da Opção de Lote Adicional), deverão assinar o boletim de subscrição dos CRI, na primeira Data de Integralização, sendo certo que a integralização dos CRI deverá ocorrer à vista na primeira Data de Integralização, observado o disposto no Termo de Securitização; e

(vii) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, respectivamente, bem como de acordo com o Plano de Distribuição.

5.33.2 Observados os requisitos indicados no item (v) acima, os CRI serão subscritos e integralizados na primeira Data de Integralização.

5.33.3. Caso, na primeira Data de Integralização, os CRI subscritos não sejam totalmente integralizados por falha operacional dos Investidores da Oferta, a integralização dos CRI objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no Dia Útil imediatamente subsequente à primeira Data de Integralização pelo Preço de Integralização.

5.34. Procedimento de *Bookbuilding*: Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a definição: **(i)** da demanda Remuneração; e **(ii)** do exercício, ou não, da Opção de Lote Adicional, de acordo com a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding*.

5.34.1. Participaram do Procedimento de *Bookbuilding* os Investidores, incluindo aqueles que sejam consideradas Pessoas Vinculadas, observado que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertados, as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas não foram canceladas.

5.34.2. Os Investidores, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, observado o público alvo da Oferta, interessados em adquirir os CRI, observaram os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores interessados em subscrever os CRI apresentaram suas intenções de investimento aos Coordenadores ou aos Participantes Especiais, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme cronograma indicado nos Prospectos, indicando a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxa de juros, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) somente foram consideradas as ordens daqueles Investidores que preencheram os requisitos para participar da Oferta;



(iii) os Investidores que fossem Pessoas Vinculadas deveriam indicar, obrigatoriamente, na sua intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de que sua intenção de investimento fosse cancelada pelos Coordenadores ou pela respectiva Participante Especial, tendo em vista que, caso houvesse sido verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertadas (sem considerar os CRI decorrentes de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas seriam automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

(iv) caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores houvessem excedido o total de CRI após o exercício da Opção de Lote Adicional, os Coordenadores dariam prioridade aos Investidores que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, melhor atendessem os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação deste Anúncio de Início, os Coordenadores informaram aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile: (a) a Data de Integralização e horário limite; e (b) a quantidade de CRI alocados ao referido Investidor. Os Investidores integralizarão os CRI pelo Preço de Integralização, mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;

(vi) na respectiva Data de Integralização, os Coordenadores ou o Participante Especial junto ao qual a ordem de investimento tenha sido apresentada entregarão a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da ordem de investimento, nos termos dos itens (ii) e (iv) acima; e

(vii) serão subscritos, pelo Formador de Mercado, 1.000 (mil) CRI, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme a demanda apurada pelos Coordenadores no Procedimento de *Bookbuilding*, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (market maker) dos CRI, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para os CRI durante a vigência do Contrato de Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável. As intenções de investimento do Formador de Mercado foram apresentadas na taxa de juros que apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, não havendo, portanto, qualquer influência por parte do Formador de Mercado na definição dos juros das Debêntures durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

5.35. Vantagens e Restrições dos CRI: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

6. GARANTIAS

6.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais não contarão também com garantia fluante da Emissora, tampouco sobre o Crédito Imobiliário.

7. CRONOGRAMA

7.1. Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta perante a CVM	26/04/2019
2	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar ao público investidor	04/06/2019
3	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	05/06/2019
4	Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores	10/06/2019
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	12/07/2019
6	Registro da Oferta pela CVM	29/07/2019
7	Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/07/2019
8	Divulgação deste Anúncio de Início	30/07/2019
9	Primeira Data de Integralização dos CRI	31/07/2019
10	Divulgação do Anúncio de Encerramento	02/08/2019
11	Data de Início de Negociação dos CRI na B3	03/08/2019

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta" do Prospecto Definitivo.

8. PÚBLICO-ALVO DA OFERTA

8.1. Os CRI serão distribuídos aos investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional, nos termos da Instrução CVM 539 ("Investidores"), sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas, observado o item 5.28 acima.

9. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

9.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.



10. LOCAIS ONDE OS CRI PODEM SER ADQUIRIDOS

10.1. Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI poderão contatar os Coordenadores ou as Participantes Especiais. Os Coordenadores fornecerão todas as informações necessárias sobre a Oferta e os CRI, nos endereços abaixo indicados (para os locais de acesso ao Prospecto Definitivo, vide item 11 abaixo - Locais de Acesso ao Prospecto Definitivo, abaixo). Nestes endereços, estarão disponíveis também, para consulta ou cópia, o “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.” e o Prospecto Definitivo.

- **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

At.: Phillip Paul Searson e Paula Maltese

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, CEP 01451-000, Itaim Bibi, São Paulo - SP

Telefone: (11) 2169-4662

E-mail: phillip.searson@bradescobbi.com.br | paula.maltese@bradescobbi.com.br

- **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

At.: Sr. Miguel Almada Diaz / Graziella Passos

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, 24º andar, CEP 04543-011, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3553-6962 / (11) 3553-9331

E-mail: miguel.diaz@santander.com.br / grpastos@santander.com.br

11. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

11.1. O Prospecto Definitivo da Oferta e as informações adicionais sobre a Oferta e os CRI estarão disponíveis nos endereços abaixo indicados ou nas respectivas páginas (*websites*) mantidas por cada um deles na rede mundial de computadores, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM apenas para consulta.

- **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

At.: Phillip Paul Searson e Paula Maltese

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, São Paulo - SP

Telefone: (11) 2169-4662

E-mail: phillip.searson@bradescobbi.com.br | paula.maltese@bradescobbi.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.bradescobbi.com.br (neste *website* clicar em “Oferta Pública”, em seguida selecionar “CRI”, depois clicar em “CRI Direcional - 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

- **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

At.: Sr. Miguel Almada Diaz / Graziella Passos

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, 24º andar, CEP 04543-011, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3553-6962 / (11) 3553-9331

E-mail: miguel.diaz@santander.com.br / grpastos@santander.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: <https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas> (neste *website*, acessar “Confira as Ofertas em Andamento” e, após, clicar em “CRI Direcional” e, por fim, fazer o download do Prospecto Definitivo).

- **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

At.: Arley Custódio Fonseca

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3071-4475

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

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.apicesec.com.br (neste *website* clicar em “Investidores”, clicar em “Emissões” e depois clicar em “Visualizar Emissão” na linha referente à “193ª Série” e, então, acessar o arquivo em “PDF” do “Prospecto Definitivo”).

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

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

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: <http://www.b3.com.br> (neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa Pública e Privada”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Prospectos Segmento CETIP UTM”, e no canto superior esquerdo digitar “True Securitizadora” e selecionar “Filtrar”, na sequência acessar o link referente ao Prospecto Definitivo da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.).

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, 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 Definitivo: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar em “Informações de Regulados” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, clicar em “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)”, buscar “True Securitizadora S.A.” no campo disponível. Em seguida acessar “True Securitizadora S.A.”, clicar em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e posteriormente acessar “download” do “Prospecto de Distribuição Pública” referente à Oferta Pública de Distribuição dos certificado de recebíveis imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A.).



12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de agente fiduciário e representante dos titulares de CRI é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.

12.2. Os potenciais Investidores poderão ser atendidos por meio do telefone (21) 3514-0000, do **website** <http://www.oliveiratrust.com.br>, ou do e-mail: ger2.agente@oliveiratrust.com.br.

13. CUSTODIANTE

13.1. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de Custodiante dos CRI é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Custodiante").

14. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

14.1. A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 29 DE JULHO DE 2019, SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2019/025.

Data do Início da Oferta: A partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, qual seja, 30 de julho de 2019, bem como a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

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

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O PROSPECTO DEFINITIVO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DO PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO AS SEÇÕES "FATORES DE RISCO" E "RISCO DE MERCADO", NOS ITENS 4 E 5 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

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 DEFINITIVO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA

São Paulo, 30 de julho de 2019



COORDENADORES



LUZ