MATERIAL PUBLICITÁRIO

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 193ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

DIRECIONAL

No valor de, inicialmente,

R$ 250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

Classificação de Risco Preliminar: "brAA+(sf)" pela S&P

Coordenador Líder	Coordenador	Securitizadora
bradesco bbi	Santander	TRUESECURITIZADORA

Direcional Engenharia – Linha do Tempo

(Página 163 do Prospecto Preliminar)

1981 - 2005
- Projetos industriais atuando para terceiros como construtora
- Importante expansão geográfica: Brasília, Rio de Janeiro e Campinas
- Desenvolvimento de projetos com foco no mercado de baixa renda

2006 - 2007
- Início dos projetos de grande escala para o mercado de baixa renda
- Consolidação da atuação em Manaus e Brasília
- Expansão das operações para PA, RO e ES

2008-2009
- Constituição de equipe de vendas própria
- TARPON INVESTIMENTOS
- IPO nov/2009
- DIRR3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA
- Minha Casa Minha Vida

2010 - 2012
- Crescimento de 48% no VGV lançado
- Crescimento de 36% da receita líquida ao ano
- Follow-on
- MCMV 2

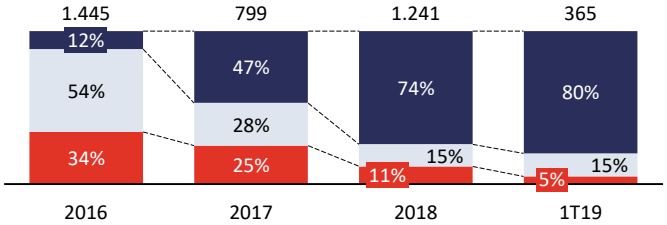
2013 - 2016
- **Geração de Caixa[1], totalizando R$ 326 milhões no acumulado dos três anos**
- MCMV 3

2017 - 2018
- Foco nos segmentos MCMV 2 & 3
- Lançamentos atingem R$ 1,9 bilhão em 2018
- **Geração de caixa[1] recorde em 2018: R$ 362 milhões**
- Venda em bloco de empreendimentos média renda concluídos para FII MAC.

2019
- Lucro de R$ 20 milhões no 1T19
- Margem bruta de 33% no 1T19, a maior desde 2016

Evolução da Receita Bruta por Segmento

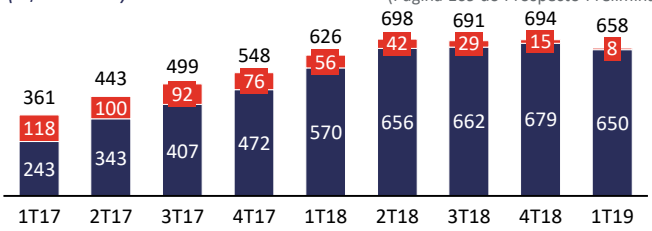
(% e R$ milhões)



Receita a Apropriar de Incorporação

(R$ milhões)

(Página 169 do Prospecto Preliminar)



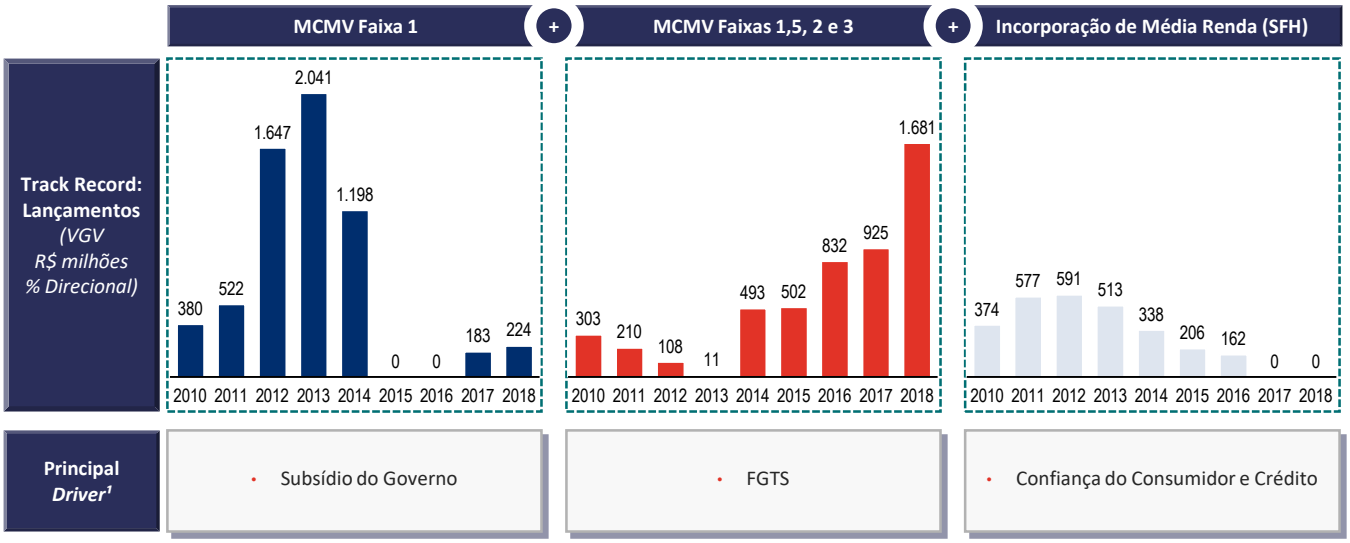
MCMV 2 e 3 | Prestação de Serviços | MAC

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Página 168 do Prospecto Preliminar)

Segmentos de Atuação



Fonte: Direcional Engenharia S.A.

Nota: (1) Trata-se de conceito da Companhia para os principais fatores que afetem a demanda em cada um dos segmentos de negócio descritos, com base em seu histórico operacional.

Fábrica de Imóveis

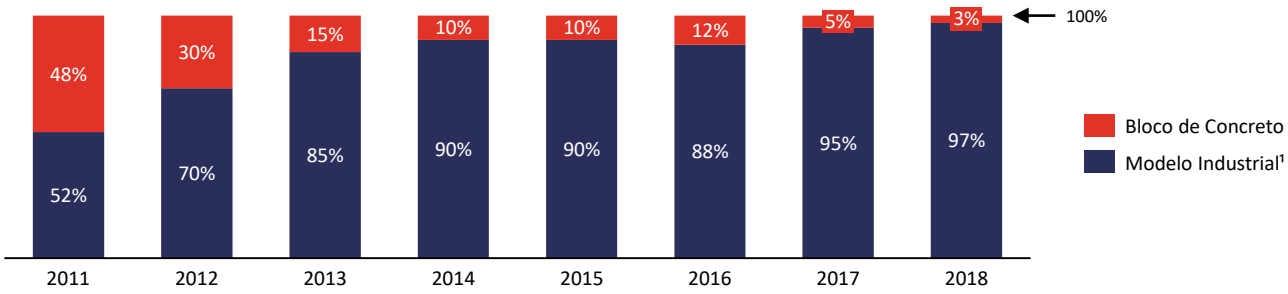
(Página 168 do Prospecto Preliminar)

35 MIL UNIDADES EM CONSTRUÇÃO[1]

97% UTILIZANDO O MÉTODO INDUSTRIALIZADO[2]

50 CANTEIROS DE OBRAS EM OPERAÇÃO[1], COM MÉDIA DE 717 UNIDADES POR CANTEIRO

***Breakdown* por método construtivo**



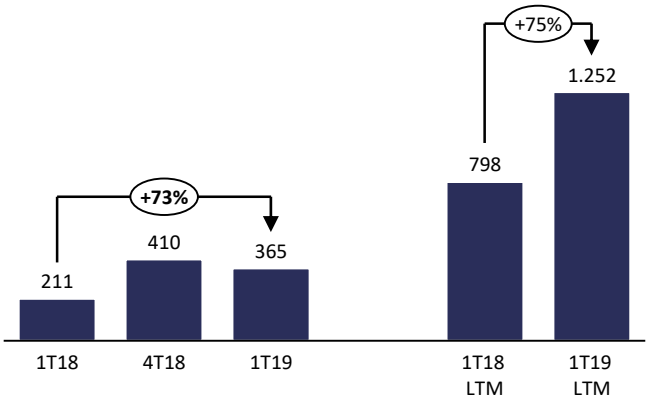
Nota (1) Projetos lançados/contratadas e não concluídos em 31/12/2018; (2) Utilizando formas de alumínio.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

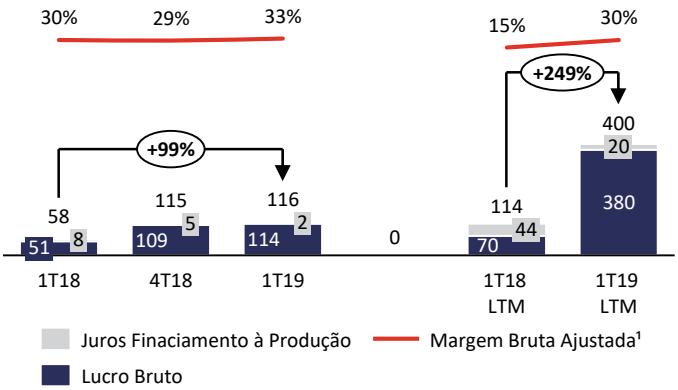
MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Páginas 172 e 173 do Prospecto Preliminar)

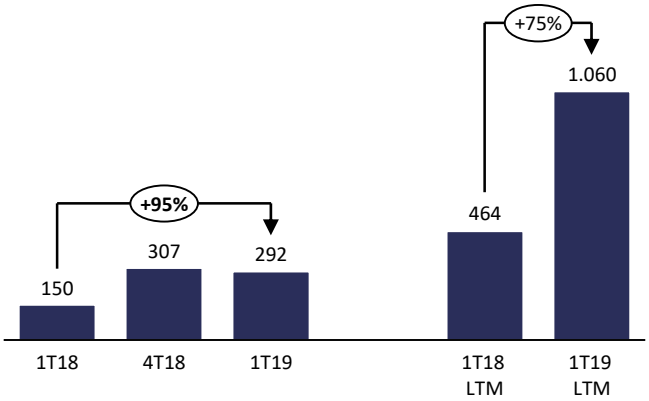
Receita Bruta Consolidado (R$ milhões)



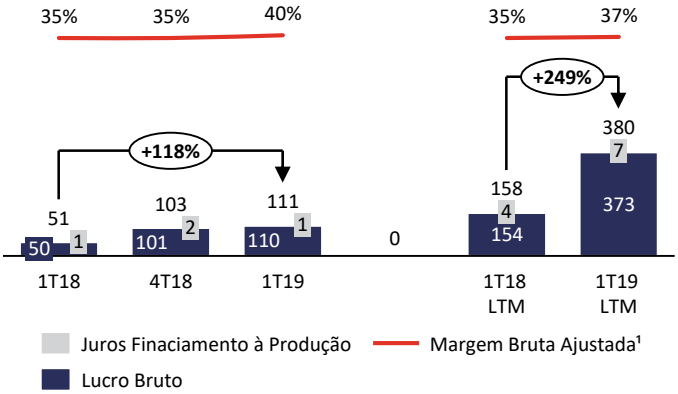
Lucro Bruto Consolidado (R$ milhões)



Receita Bruta Prestação de Serviços (R$ milhões)



Receita Bruta MAC (R$ milhões)



Nota: (1) Ajuste excluindo juros capitalizados de financiamento à produção.
Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses encerrado em 31/03/2019 – Direcional Engenharia S/A.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Capa, páginas 7, 16, 51 a 55 e 86 do Prospecto Preliminar)

Devedora	Direcional Engenharia S.A.
Título	Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") lastreados em CCI emitida pela Emissora, oriundos de debêntures emitidas pela Devedora.
Valor Total da Oferta	Inicialmente, R$250 milhões, podendo ser aumentado em até 20%, atingindo o volume total de R$300 milhões.
Valor Nominal Unitário	R$1.000,00 (um mil reais).
Preço de Integralização e Forma de Integralização	Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Integralização, 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 dos CRI acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI (exclusive), conforme Termo de Securitização.
Regime de Colocação	Regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação.
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Garantia Firme	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 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 serão 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.
Distribuição Parcial	Não haverá a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Taxa de Juros	Até 104,00% DI a.a. (base 252 dias), sendo que o valor final da Remuneração será definido conforme Procedimento de Bookbuilding.
Datas de Pagamento	Remuneração dos CRI será paga a partir da Data de Emissão, 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 do Prospecto Preliminar.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Página 6, 7, 23, 31, 32, 52, 56, 77 e 99 do Prospecto Preliminar)

Divulgação do Anúncio de Início	22 de julho de 2019.
Data de Emissão	03 de julho de 2019.
Data de Vencimento	04 de julho de 2025.
Emissora	True Securitizadora S.A.
Agente Fiduciário e Instituição Custodiante	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos E Valores Mobiliários S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, 2º andar, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22640-102 At.: Sr. Antonio Amaro / Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Telefone: (21) 3514-0000 Website: http://www.oliveiratrust.com.br; E-mail: ger2.agente@oliveiratrust.com.br
Assessores Legais	Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados, assessor legal da Devedora; e Lefosse Advogados, assessor legal dos Coordenadores.
Coordenadores	Banco Bradesco BBI S.A. ("**Coordenador Líder**") e Banco Santander (Brasil) S.A.
Destinação de Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, conforme estabelecido no Termo de Securitização. Os recursos obtidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, serão por ela destinados para financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora e por suas controladas ("**SPE Investidas**"), especificadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme empreendimentos imobiliários nele listados, de responsabilidade da Devedora e das SPE Investidas em que a Devedora investe ("**Empreendimentos Imobiliários Elegíveis**"), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem 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.
Garantia	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre o Crédito Imobiliário.
Amortização Antecipada dos CRI	É vedada a amortização antecipada facultativa dos CRI, inclusive a exclusivo critério da Emissora.
Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	Será considerado como evento de resgate antecipado obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas no Termo de Securitização.
Resgate Antecipado Facultativo dos CRI	Será considerado como evento de resgate antecipado facultativo da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, caso (i) os Tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na cláusula 11.10 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da cláusula 11.10 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Páginas 63 e 77 do Prospecto Preliminar)

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI	A Devedora poderá realizar oferta de resgate antecipado das Debêntures, mediante o envio de um comunicado de oferta de resgate antecipado das Debêntures, conforme o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Neste caso, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, mediante comunicação a todos os Titulares de CRI, descrevendo os termos e condições da oferta de resgate antecipado dos CRI propostos pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização.
Inadequação do Investimento	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. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 117 do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.
Público Alvo	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.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Páginas 117 a 138 do Prospecto Preliminar)

RISCOS DA OPERAÇÃO

- *Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores*
- *O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI*
- *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário*
- *Risco de pagamento das despesas pela Devedora*

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

- *Riscos relacionados à Tributação dos CRI*
- *Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário*
- *Risco de Liquidez*
- *Quórum de deliberação em Assembleia Geral*
- *Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta*
- *Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora*
- *Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes*

RISCOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

- *Ausência de garantia e risco de crédito da Direcional*
- *O risco de crédito da Direcional e a inadimplência do Crédito Imobiliário pode afetar adversamente os CRI*
- *Risco de originação e formalização do Crédito Imobiliário*
- *Risco de Vencimento Antecipado ou Pré-Pagamento do Crédito Imobiliário*
- *Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado*
- *Ausência de coobrigação da Emissora*
- *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário*
- *Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização*
- *Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário*

RISCOS RELACIONADOS À DIRECIONAL

- ***Parcela das receitas da Direcional advém de Empreendimentos** contratados junto ao Caixa Econômica Federal ("CEF") ou Banco do Brasil ("BB") no âmbito da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida ("PMCMV")*
- *Parcela substancial dos recursos para financiamento dos Empreendimentos Populares da Direcional é fornecida pela CEF.*
- *A Direcional e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis*
- *As atividades da Direcional dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção*
- *A Direcional pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento*
- *O aumento da concorrência do Programa Minha Casa Minha Vida pode prejudicar a estratégia de crescimento da Direcional*
- *A perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais*
- *O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Direcional. Um aumento no custo dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá afetar negativamente a capacidade da Direcional de manter o seu ciclo operacional*
- *Os interesses dos administradores e executivos da Direcional podem ficar excessivamente vinculados à cotação de ações de sua emissão, uma vez que participam de um plano de opção de compra de ações*
- *A Direcional poderá vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor em suas ações*
- *Os interesses do acionista controlador da Direcional podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas.*
- *A participação da Direcional em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros*
- *Os resultados da Direcional dependem dos resultados de sociedades coligadas de propósito específico, os quais podem não estar disponíveis*
- *O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Direcional pode reduzir sua posição de mercado em certas circunstâncias*
- *O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos populares*
- *As empresas do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças*
- *O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar adversamente a Direcional*
- *Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Direcional*
- *Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da Direcional, que estejam fora do controle dela, podem ter um efeito adverso na sua imagem e atividades e sujeitá-la a imposição de responsabilidade civil*
- *As atividades da Direcional podem ser afetadas adversamente caso ela não obtenha as autorizações exigidas para seus empreendimentos no devido tempo*
- *A Direcional pode não dispor de seguro suficiente para se proteger de perdas substanciais*
- *A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Direcional*
- *A Direcional pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios e de diversificação geográfica de suas atividades com sucesso*
- *Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Direcional*
- *A Direcional e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis principais ou solidários das dívidas trabalhistas de terceirizados*
- *A Direcional está sujeita a riscos associados à concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência*

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

- *Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes da Direcional*
- *Reconhecimento de receita de venda e custos podem sofrer ajustes*

RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO

- *Risco da existência de credores privilegiados*

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

- *Manutenção do Registro de Companhia Aberta*
- *Risco Relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por certificado de recebíveis imobiliários e do Agronegócio*
- *Riscos Relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários*
- *Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada*
- *Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora*
- *Risco da não realização da carteira de ativos*
- *A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora*
- *Crescimento da Emissora e de seu capital social*
- *Riscos Relativos aos Pagamentos dos CRI*
- *Outros Riscos Relacionados à Emissora*

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

- *Impacto de crises econômicas nas emissões de certificado de recebíveis imobiliários*
- *Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Direcional*
- *Efeitos dos mercados internacionais*
- *A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Direcional*
- *Condições da economia e da política brasileira*
- *Acontecimentos e percepção de riscos em outros países.*

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos

Para maiores informações, favor entrar em contato com a Área de Distribuição dos Coordenadores

bradesco bbi	Santander
Bradesco BBI	Santander
Rogério Queiroz Denise Chicuta Diogo Mileski Erica Stols	Rodrigo Rocha Boanerges Pereira João Silva Marco Brito Cristiane Cirelli Bruna Zanini Bruno Ferro
+55 (11) 3656-3005	+55 (11) 3012-7450

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Páginas 41 e 42 do Prospecto Preliminar)

Este material é uma apresentação de informações gerais sobre a Direcional Engenharia S.A. ("**Devedora**"), preparado exclusivamente como material publicitário da 193ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da TRUE SECURITIZADORA S.A. ("**Oferta**", "**CRI**" e "**Securitizadora**", respectivamente) e não deve ser interpretado como uma oferta, ou uma recomendação, ou convite, ou solicitação para compra dos CRI, de ações ou qualquer outro valor mobiliário da Devedora.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo. Potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**"), incluindo o Formulário de Referência da Emissora incorporado por referência ao Prospecto Preliminar, em especial a seção "Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Emissora, e a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como em sua versão definitiva, quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Securitizadora e da Devedora. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível) poderá ser obtido junto à Securitizadora, à Comissão de Valores Mobiliários, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e aos Coordenadores. Portanto, a pesquisa e/ou utilização de outras informações e/ou documentos que não o Prospecto Preliminar ou documentos à ele vinculados para aceitação da Oferta, são de responsabilidade exclusiva do investidor.

Esta apresentação é estritamente confidencial e seu conteúdo não deve ser comentado ou publicado, sob qualquer forma, com terceiros alheios aos objetivos pelos quais esta apresentação foi obtida.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste material e no Prospecto Preliminar estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

ANTES DE TOMAR DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, E A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 117 A 138 DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NOS CRI.

Este material tem caráter meramente informativo e publicitário. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Preliminar, em especial a seção "Fatores de Risco", disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

(1) **Bradesco BBI S.A.:** 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 Preliminar").

(2) **Banco Santander (Brasil) S.A.:** 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 Preliminar).

(3) **True Securitizadora S.A.:** 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 Preliminar").

(4) **CVM:** 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.")

(5) **B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão:** 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 ná próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar "Prospectos Segmento CETIP UTVM", e no canto superior esquerdo digitar "True Securitizadora" e selecionar "Filtrar", na sequência acessar o link referente ao Prospecto Preliminar da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.)

O Formulário de Referência da Emissora poderá ser acessado no seguinte endereços e página da rede mundial de computadores:

(1) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste website, acessar "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, e, logo em seguida, clicar em "True Securitizadora S.A.". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência").

Embora as informações constantes nesta apresentação tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e da oferta sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o prospecto preliminar, porém não o substituem. O prospecto preliminar contém informações adicionais e complementares a este Material Publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos Termos e Condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto preliminar, com especial atenção às disposições que tratam sobre os Fatores de Risco, aos quais o investidor estará sujeito.

Autorregulação ANBIMA — Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA — Agente Fiduciário

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"