

## **MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ/ME nº 12.144.372/0001-70

NIRE 333.0029638-7

### **ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA REALIZADA EM 11 DE MARÇO DE 2020**

- 1. Data, Hora e Local:** Em 11 de março de 2020, às 9:00, na sede da Maxi I Empreendimentos Imobiliários S.A., na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, sala 802, parte, Ipanema, CEP 22410-002 ("Sociedade").
- 2. Composição da Mesa:** Presidente: Carlos Eduardo Valente de Oliveira. Secretário: Gustavo Rodrigues Valente de Oliveira.
- 3. Convocação e Presença:** Dispensada a convocação prévia em razão da presença da totalidade dos Diretores da Sociedade.
- 4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre:
  - (i) A realização de operação de securitização, por meio de emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 273ª e 274ª séries da 1ª (primeira) emissão ("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, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.444.957 ("Emissora", "Coordenador Líder" ou, quando mencionada tanto na qualidade de Emissora quanto de Coordenador Líder, "Securitizadora"), no valor global de até R\$19.206.358,15 (dezenove milhões, duzentos e seis mil, trezentos e cinquenta e oito reais e quinze centavos), na data de emissão, sendo o somatório do valor global da emissão da 273ª série, de R\$10.948.729,91 (dez milhões, novecentos e quarenta e oito mil, setecentos e vinte e nove reais e noventa e um centavos) com o valor global da emissão da 274ª série, de R\$8.257.628,23 (oito milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e vinte e oito reais e vinte e três centavos), conforme os termos e condições do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), sendo que os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários



nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita"), e serão lastreados por 5 (cinco) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural ("CCI"), a serem emitidas pela Emissora nos termos de "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de CCI"), representativas dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) a serem cedidos à Emissora pela Sociedade ("Operação de Securitização");

(ii) A cessão onerosa, pela Sociedade à Emissora, de 30% (trinta por cento) dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) de sua titularidade ("Cessão"), decorrentes **(a)** de contratos de locação vigentes, celebrados pela Sociedade com a Associação Congregação de Santa Catarina – Casa de Saúde São José e com o Barbosa, Müssnich & Aragão ("Contratos de Locação Vigentes"), os quais tem por objeto a locação de unidades autônomas pertencentes ao imóvel de propriedade da Sociedade situado no Estado do Rio de Janeiro, na Cidade do Rio de Janeiro, no Largo do Ibam, nº 1, Freguesia da Lagoa, objeto da matrícula nº 64.444 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro ("Unidades" e "Imóvel", respectivamente), bem como **(b)** do Contrato de Locação Complementar (conforme abaixo definido e, em conjunto com os Contratos de Locação Vigentes, "Contratos de Locação"), mediante a celebração de "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" entre a Sociedade, a Emissora e Carlos Eduardo Valente de Oliveira, este último na qualidade de fiador ("Fiador" e "Contrato de Cessão", respectivamente);

(iii) A locação das Unidades cujos Contratos de Locação Vigentes venham a ser rescindidos, resilidos, não renovados ou terminados, e desde que tais Unidades fiquem vagas por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias (em conjunto, "Unidades Disponíveis"), mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis para Fins Não Residenciais sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*" entre a Sociedade, na qualidade de locadora e, de outro lado, o Fiador, na qualidade de locatária ("Nova Locatária"), bem como demais partes lá indicadas ("Contrato de Locação Complementar");

(iv) A outorga das seguintes garantias, pela Sociedade em favor da Securitizadora, no âmbito da Operação de Securitização: **(a)** a assunção, pela Sociedade, nos termos do artigo 296 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, da responsabilização solidária pela solvência das locatárias dos Contratos de Locação, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) objeto da Cessão, sem prejuízo das demais obrigações da Sociedade previstas no Contrato de Cessão ("Coobrigação"); **(b)** a constituição, pela Sociedade em favor da Securitizadora, de garantia de alienação fiduciária sobre 30% (trinta por cento) do Imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições ("Alienação Fiduciária de Imóveis"); **(c)** a constituição de fundo de despesas, mediante retenção, em conta bancária de titularidade da Emissora ("Conta Centralizadora"), de parte do preço a ser pago, pela Emissora à Sociedade, em contrapartida à aquisição dos Créditos



Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão ("Valor da Cessão"), sendo tal fundo em montante equivalente à estimativa e projeção dos próximos 12 (doze) meses de despesas vinculadas à Emissão dos CRI ("Fundo de Despesas"); e **(d)** a constituição de fundo de reserva, mediante retenção de parte do Valor da Cessão na Conta Centralizadora, no montante equivalente a 1 (uma) parcela de amortização e juros (PMT) dos CRI ("Fundo de Reserva" e, em conjunto com a Coobrigação, a Alienação Fiduciária de Imóveis e o Fundo de Despesas, "Garantias"); e

(v) A autorização aos administradores da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos e, adicionalmente, ratificarem todos os atos já praticados até a presente data relativos à Operação de Securitização ou qualquer outro documento envolvendo a Emissão, a Oferta Restrita, os CRI, a Cessão e/ou à outorga das Garantias, bem como assinarem todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas.

**5. Deliberações:** Os Diretores, por votação unânime, sem quaisquer ressalvas ou restrições, aprovaram:

(i) A realização da Operação de Securitização, lastreada nas CCI representativas dos Créditos Imobiliários objeto da Cessão, cujas demais características, termos e condições serão dispostos no Termo de Securitização a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário;

(ii) A realização da Cessão, mediante a celebração do Contrato de Cessão, sendo certo que, para os fins da presente Reunião, o termo "Créditos Imobiliários" englobará o pagamento **(a)** do aluguel mensal, na forma, prazos e demais condições estabelecidos nos respectivos Contratos de Locação, e atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos de Locação, na periodicidade ali estabelecida, bem como **(b)** de outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, reajuste monetário, indenizações, valores devidos por ou decorrentes de rescisão ou extinção antecipada dos Contratos de Locação, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Locação;

(iii) A locação das Unidades Disponíveis à Nova Locatária, mediante a celebração do Contrato de Locação Complementar;

(iv) A outorga das Garantias pela Sociedade, mediante a celebração do Contrato de Cessão e do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" com a Securitizadora e demais partes lá indicadas ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis" e, em conjunto com o Termo de Securitização, a Escritura de CCI, o Contrato de Cessão, os Contratos de Locação, os boletins de subscrição dos CRI, as declarações de investidores profissionais dos CRI, os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita, bem como

eventuais aditamentos a quaisquer dos referidos documentos, "Documentos da Operação"); e

(v) A autorização aos administradores da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos e, adicionalmente, ratificarem todos os atos já praticados até a presente data relativos à Operação de Securitização, aos Documentos da Operação ou qualquer outro documento envolvendo a Emissão, a Oferta Restrita, os CRI, a Cessão e/ou à outorga das Garantias, incluindo, sem limitação, **(a)** a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, especialmente o Contrato de Cessão, o Contrato de Locação Complementar, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos, e eventuais aditamentos a quaisquer desses documentos; **(b)** o respectivo registro e constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão perante os cartórios competentes; e **(c)** a contratação de prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, o Agente Fiduciário, escriturador, instituição custodiante, banco liquidante, auditores independentes e assessores legais.

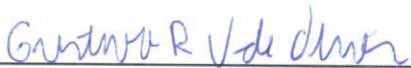
**6. Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, e ninguém se manifestando, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reaberta a sessão, foi esta ata lida, conferida, aprovada e assinada por todos os presentes, incluindo a totalidade dos membros da Diretoria da Sociedade. Mesa: Carlos Eduardo Valente de Oliveira (Presidente); Gustavo Rodrigues Valente de Oliveira (Secretário).

A presente ata confere com a lavrada em livro próprio.

Rio de Janeiro, 11 de março de 2020.

**Mesa:**

  
\_\_\_\_\_  
Carlos Eduardo Valente de Oliveira  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Gustavo Rodrigues Valente de Oliveira  
Secretário