**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

**ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 383ª SÉRIE DA**

**1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A.**

**REALIZADA EM**

**[-] DE JANEIRO DE 2023**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos [data] de janeiro de 2023, às [inserir], de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60” e “CVM”, respectivamente), coordenada pela **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora” ou “Securitizadora”), com a dispensa da videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.
2. **PRESENÇA:** Representantes **(i)** de **100% (cem por cento)** dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI” e “Investidores”, respectivamente) da 383ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. (“Emissão”), conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata; **(ii)** da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, conj. 1401 - Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”); **(iii)** da Emissora; e **(iv)** da **DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**,sociedade por ações, com sede naAvenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista, CEP 01402-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.289.798/0001-48 (“Devedora”).
3. **MESA: Presidente**: [inserir representante da SEC ou investidor], e **Secretário**: Felipe Gomes Americano de Rezende.
4. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, em virtude da presença da totalidade dos titulares do CRI em circulação, nos termos do artigo 124, §4º, e artigo 71, §2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e nos termos da Cláusula 13.5.1. do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”).
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
6. Aprovar ou não a Decretação do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e por consequência do Resgate Total dos CRI, nos termos da cláusula 8.2, item (xxviii), da Escritura de Emissão de Debêntures, pela verificação de razão entre a Dívida Líquida (excluídos os valores de Financiamento no Âmbito do SFH) sobre Patrimônio Líquido superior a 1,28 (um inteiro e vinte e oito centésimos) entre o 1º (primeiro) e o 12º (décimo segundo) (excluído) meses da Data de Emissão (“Covenant de Alavancagem”), nas Demonstrações Financeiras referente ao exercício de 2021;
7. Caso não aprovada a Decretação do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e por consequência do Resgate Total dos CRI nos termos do item (i) da Ordem do Dia acima, aprovar:
   1. o acréscimo de 1,00% (um por cento) aos juros remuneratórios descritos na cláusula 5.2 do Termo de Securitização, correspondentes a 8,00% (oito por cento) ao ano, totalizando uma remuneração de 9,00% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a comprovação de adequação do Covenant de Alavancagem até o valor limite de razão de 1,28 (um inteiro e vinte e oito centésimos), além de um limite de 0,20% (vinte centésimos por cento) superior a razão identificada no período de verificação anterior. Para fins de esclarecimento, (i) a remuneração de 9,00% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidirá sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir de 22 de novembro de 2022 (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente à comprovação da adequação do Covenant acima indicado; e (ii) os valores devidos na Data de Pagamento da Remuneração de 22 de dezembro de 2022 já considerarão a nova taxa de remuneração;
   2. A alteração do Covenant de Alavancagem previsto nos Documentos da Operação, que passa a ser equivalente a: razão entre a Dívida Líquida (excluídos os valores de Financiamento no Âmbito do SFH) sobre Patrimônio Líquido superior a 3,00 (três inteiros), entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento; e
   3. A alteração das Definições estipuladas na Cláusula Primeira da Escritura de Emissão de Debêntures de modo que as seguintes definições passem a viger sob a seguinte redação:

*“Dívida Bruta” significa a somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora: do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, exceto aqueles realizados entre a Emissora e coligadas ou controladas, títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, exposição líquida de instrumentos derivativos, avais e outras garantias prestadas a terceiros, desconto de duplicatas e cessão de créditos com coobrigação, risco sacado, vendor e leasing.”*

*“Ativo Circulante” significa a somatória das seguintes rubricas, da sessão de ativos circulantes, do balanço consolidado da Emissora, de acordo com as regras e princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil (“BR GAAP”): Caixa e equivalentes de caixa; Títulos e valores mobiliários; Contas a receber; Imóveis a comercializar; Adiantamentos a fornecedores; Despesas antecipadas; Outros créditos; e Imposto de recolhimento diferido.”*

1. Aprovar inclusão de obrigação à Devedora para apresentação de relatório gerencial de controle de recebíveis a ser encaminhado à Securitizadora, com cópia ao agente fiduciário, em até 60 (sessenta dias) corridos contados da presente data, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, a critério dos Titulares dos CRI, o qual deverá ser apresentado aos Titulares dos CRI para apreciação e posterior aprovação ou não. Caso o referido relatório venha a ser reprovado, fica desde já aprovada a contratação da empresa **RISKNOW PROCESSAMENTO DE DADOS LTDA**., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.638.356/0001-01, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1140 - Andar 07 - Sala 707 - Cidade Monções - São Paulo - SP - CEP 04571-000, empresa especializada em análise para o mercado imobiliário, para realizar a análise gerencial do risco de carteira em garantia, às expensas da Devedora, diretamente ou por meio dos recursos do Fundo de Despesas;
2. Aprovar a liberação da Alienação Fiduciária de Quotas que recai sob as quotas da Paço do Lumiar I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., assim como a celebração do distrato e consequente liberação dos créditos cedidos pela referida SPE no âmbito da Operação;
3. Aprovar a celebração de aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação, a fim de refletir o disposto nesta Ordem do Dia, bem como adequar as regras previstas sobre assembleia gerais de titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 60; e
4. Autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário para a prática de todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações referentes à matéria indicada nesta ordem do dia, incluindo, mas não se limitando aos aditamentos previstos no inciso (iv) acima.
5. **DELIBERAÇÕES**: Iniciados os trabalhos e após leitura da ordem do dia, os Investidores deliberaram, por unanimidade, pela aprovação na íntegra dos itens descritos na Ordem do Dia, desde já, dispensado a necessidade de nova descrição dos referidos itens.

Sem prejuízo do disposto no item (ii) da Ordem do Dia acerca do pagamento da remuneração na Data de Pagamento da Remuneração em dezembro de 2022, fica desde já estabelecido que a Devedora deverá celebrar os aditamentos aos Documentos da Operação que se fizerem necessários para implementação das deliberações aprovadas e formalizá-los no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da presente data, às suas expensas, obedecendo os prazos de registros, quando aplicáveis, já previstos nos Documentos da Operação.

* 1. Os termos em maiúsculas mencionados na presente ata têm o significado que lhes é dado nos Documentos da Operação.
  2. Em virtude do exposto acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Investidores, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação ao quanto deliberado nesta assembleia.
  3. A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM nº 60.
  4. As Deliberações acima estão restritas apenas à Ordem do Dia e não serão interpretadas como renúncia de qualquer (i) direito por qualquer uma das partes, especialmente pelos Investidores, e/ou (ii) deveres da Companhia, decorrentes de lei e/ou dos Documentos da Operação.
  5. Ficam ratificados todos os demais termos e condições dos Documentos da Operação não alterados nos termos desta Assembleia, até o integral cumprimento da totalidade das obrigações ali previstas.
  6. Por fim, os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Investidores, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

1. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a assembleia foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada de forma eletrônica.

São Paulo, [data] de janeiro de 2023.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **[Inserir]**  *Presidente*  *CPF: [inserir]* |  | **[Inserir]**  *Secretária*  *CPF:[inserir]* |

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*Securitizadora*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo:  CPF: |  | Cargo:  CPF: |
|  |  |  |

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*Agente Fiduciário*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo:  CPF: |  | Cargo:  CPF: |
|  |  |  |

***ANEXO I***

***(Lista de Presença da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 383ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. realizada em [data] de janeiro de 2023.)***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nome:** | **Qtde:** | **%** | **CPF/CNPJ** |
| VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | 48.000 | 100% | 32.400.250/0001-05 |

O Titular dos CRI acima descrito é representado neste ato por sua gestora, Vectis Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.620.044/0001-01.

|  |
| --- |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |