

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 23 DE JANEIRO DE 2023

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 23 de janeiro de 2023, às 09h00, 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, nº 466, Bloco B, conj. 1401 - Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 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 na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 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 nº 14.289.798/0001-48 (“Devedora”).
3. **MESA: Presidente:** Fabiana Ferreira Santos e **Secretário:** João Leopoldino.
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:

(i) Aprovar ou não a Decretação do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e por consequência do Resgate Total dos CRI, tendo em vista a ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático descrito na cláusula 8.2, item (xxviii), (a.1), do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.*” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), pela verificação de que a razão entre a Dívida Líquida (excluídos os valores de Financiamento no Âmbito do SFH) sobre Patrimônio Líquido foi 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;

(ii) Caso não seja aprovada a Decretação do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e por consequência do Resgate Total dos CRI, ou seja, caso seja afastado os efeitos do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático descrito na cláusula 8.2, item (xxviii) da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do item (i) da Ordem do Dia acima, aprovar:

a. o acréscimo de 1,00% (um por cento) aos juros remuneratórios descritos na cláusula 5.2 do Termo de Securitização e na cláusula 7.18.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, 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. Para fins de esclarecimento, (i) em relação aos CRI: (i.1) 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 23 de janeiro de 2023 (inclusive); e (i.2) os valores devidos na Data de Pagamento da Remuneração de 22 de fevereiro de 2023 já considerarão a nova taxa de remuneração; e (ii) em relação às Debentures: (ii.1) 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 das Debentures, a partir de 19 de janeiro de 2023 (inclusive); e (ii.2) os valores devidos na Data de Pagamento da Remuneração de 16 de fevereiro de 2023 já considerarão a nova taxa de remuneração;

b. A alteração dos Índice Financeiros, conforme previstos na cláusula 8.2., inciso (xxviii), que passa a ser: a razão entre a Dívida Bruta sobre o Ativo Circulante não pode ser superior a 0,20 (dois décimos), entre a Data de Emissão

e a Data de Vencimento, com a consequente alteração da referida cláusula, que passará a ter a seguinte redação:

(xxviii) caso seja verificado pela Debenturista, na Data de Verificação, em verificação anual a ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, pela Debenturista, das informações a que se refere a Cláusula 9.1, inciso (i) abaixo, que, (a) em relação à Emissora, a razão (a.1) entre a Dívida Bruta sobre o Ativo Circulante não pode ser superior a 0,20 (dois décimos), entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento; e (a.2) entre o Ativo Circulante e o Passivo Circulante seja inferior a 1,00 (um inteiro); e (b) em relação à Fiadora, a razão (b.1) entre a Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido seja superior a 0,50 (meio inteiro); e (b.2) entre o Ativo Circulante e o Passivo Circulante seja inferior a 1,0 (um inteiro), tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e da Fiadora, a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 2021 (inclusive) (“Índices Financeiros”);

c. A inclusão da Definição de “Dívida Bruta” na alínea a., do inciso (xxviii) da cláusula 8.2., da Escritura de Emissão de Debêntures:

a. Para fins dessa Escritura de Emissão, em relação à Emissora: (a) “Dívida Líquida” significa a somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora: (i) 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, menos (ii) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras que não estejam submetidos a qualquer Ônus; (b) “Financiamento no Âmbito do SFH” significa operações de financiamentos imobiliário contraídas junto ao Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”); (c) “Patrimônio Líquido” significa o patrimônio líquido da Emissora, conforme rubrica das demonstrações financeiras; (d) “Ativo Circulante” significa somatório, apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora: dos

valores em caixa, bancos e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e imóveis a comercializar, adiantamentos a fornecedores circulantes, e despesas antecipadas circulantes; (e) “Passivo Circulante” significa o valor total do passivo com vencimento nos 12 meses seguintes à data de apuração das demonstrações financeiras, excluídos os vencimentos relativos às operações realizadas entre a Emissora e coligadas ou controladas, ou seja, será resultante de (i) “Total do Passivo Circulante”, reportado na Categoria “Passivo Circulante” nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, subtraído de (ii) “Partes Relacionadas”, também reportado na Categoria “Passivo Circulante” nas mesmas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora; (f) “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.

(iii) Aprovar inclusão de uma nova obrigação não pecuniária 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 de 02/01/2023 (inclusive), 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 em nova assembleia a ser devidamente convocada pela Securitizadora. Tal obrigação será incluída na cláusula 9.1., pela criação do inciso (xxii), que terá a seguinte redação:

(xxii) A Devedora deverá apresentar relatório gerencial de controle de recebíveis a ser encaminhado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 60 (sessenta) dias corridos contados de 02/01/2023 (inclusive), 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 em nova assembleia a ser devidamente convocada pela Securitizadora.

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 (“Risknow”), 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;

(iv) Aprovar a liberação da Alienação Fiduciária de Quotas que recai sob a totalidade das quotas de titularidade da **EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO PAULO IX – SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Dom José Gaspar, nº 134, 14º andar, Conjunto 143, Centro, CEP 01047-010, inscrita no CNPJ sob o nº 13.451.558/0001-35 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.225.252.049, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Fiduciante”), representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Paço do Lumiar I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Paço do Lumiar”), assim como a celebração do distrato e consequente liberação dos créditos cedidos pela referida Fiduciante no âmbito da Operação;

(v) 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

(vi) 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.

6. 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.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS: O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

O Agente Fiduciário questionou a Emissora, a Devedora e o(s) Titular(es) dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação

às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem

O Agente Fiduciário informa que a deliberação da presente Assembleia pode resultar em riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando (i) a concessão do waiver pelo descumprimento do Índice Financeiro (conforme acima definido); (ii) a alteração do Índice Financeiro descumprido; (iii) a possibilidade de não aprovação do relatório gerencial de controle de recebíveis, com a necessidade de contratação de empresa prestadora de serviços de análise gerencial do risco de carteira da Devedora; (iv) a liberação da garantia de Alienação Fiduciária de Quotas da Paço do Lumiar, sem a constituição de novas garantias à Operação; e (v) a possibilidade de que os aditamentos ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação não sejam formalizados no prazo aqui definido. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador do(s) Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de gestão ou procuração, conforme aplicável.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos.

Sem prejuízo do disposto no item (ii) da Ordem do Dia acerca do pagamento da remuneração na Data de Pagamento da Remuneração em fevereiro de 2023, 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.

Os termos em maiúsculas mencionados na presente ata têm o significado que lhes é dado nos Documentos da Operação.

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.

A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM nº 60.

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.

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.

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.

8. 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, 23 de janeiro de 2023.

Fabiana Ferreira Santos

Presidente

CPF: 338.090.828-21

João Vitor Duarte Leopoldino

Secretário

CPF: 406.433.638-07

[Página de assinaturas da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 383ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., realizada em 23 de janeiro de 2023]

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

Nome: Rodrigo Vinicius Santos
Cargo: Diretor
CPF: 320.119.888-96

Nome: Fabiana Ferreira Santos
Cargo: Procuradora
CPF: 338.090.828-21

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

Nome: Guilherme Marcuci Machado
Cargo: Procurador
CPF: 373.237.308-80

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre
Cargo: Procurador
CPF: 089.729.846-20

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A

Nome: Fabio Junior Pereira Quintiliano

CPF: 288.344.628-82

Nome: Sergio Lima Gabionetta

CPF: 040.173.598-25

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 23 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, através dos seus representantes Carlos Henrique de Araujo, CPF nº 369.026.878-89 e-mail: carlos.araujo@vectis.com.br e Laércio José Boaventura, CPF nº 137.886.668-11 e-mail: laercio.boaventura@vectis.com.br