



**TRUE SECURITIZADORA S.A.**  
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00  
NIRE 35.300.444.957

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 383ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 17 DE ABRIL DE 2023.**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** realizada no dia 17 de abril de 2023, às 10:00h, 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, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora" ou "Securitizedora"), com a dispensa da videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme definido abaixo) em circulação.

**2. CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação em razão da presença de titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 383ª Série da 1ª Emissão ("CRI") em circulação, conforme lista de presença constante da presente ata ("Titulares dos CRI"), nos termos do item 13.5.1 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizedora S.A.*" ("Termo de Securitização").

**3. PRESENÇA:** representantes de **(i)** 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI da 383ª Série da 1ª Emissão da True Securitizedora S.A. ("Emissão"), conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata; da **(ii) 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"); da **(iii)** Emissora; e da **(iv) DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida 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").

**4. MESA:** Presidente: Sra. Fabiana Ferreira Santos e Secretária: Sra. Karine Simone Bincoletto.

**5. ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

**(i)** a retificação do item (ii), subitem "c" da Ordem do Dia, aprovada por meio das deliberações 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 ("Assembleia");

**(ii)** aprovação ou não, da prorrogação de prazo em até 30 (trinta) dias para o cumprimento, pela Devedora, da obrigação prevista na Cláusula 9.1, item (xxii), da Escritura de Emissão, para apresentação de relatório gerencial de controle de recebíveis a ser encaminhado à Emissora, com cópia ao agente fiduciário, uma vez transcorrido o prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados de 02 de janeiro 2023 (inclusive);

**(iii)** a ratificação de todas as demais deliberações aprovadas na Assembleia que não foram retificadas no item (i) acima; e

**(iv)** aprovação ou não, para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, possa praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia.

**6. DELIBERAÇÕES:** os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, deliberou:

**(i)** pela retificação das deliberações aprovadas no item (ii), subitem "c." da Ordem do Dia da Assembleia, de forma que a definição de "Dívida Bruta" na alínea "a.", do inciso (xxviii) da Cláusula 8.2., da Escritura de Emissão, passa a vigorar de acordo com o disposto abaixo:

*"a. Para fins dessa Escritura de Emissão: (a) "Dívida Líquida" significa a somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora: (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 ou da Fiadora, conforme o caso, conforme rubrica das demonstrações financeiras; (d) "Ativo Circulante" significa somatório, apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora ou da Fiadora, conforme o caso, 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 realizados entre a Emissora ou da Fiadora, conforme o caso, 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 ou da Fiadora, conforme o caso, subtraído de (ii) "Partes Relacionadas", também reportado na Categoria "Passivo Circulante" nas mesmas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora ou da Fiadora, conforme o caso; (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".*

**(ii)** pela aprovação da prorrogação de prazo em até 30 (trinta) dias para o cumprimento, pela Devedora, da obrigação prevista na Cláusula 9.1, item (xxii), da Escritura de Emissão, para

apresentação de relatório gerencial de controle de recebíveis a ser encaminhado à Emissora, com cópia ao agente fiduciário, uma vez transcorrido o prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados de 02 de janeiro 2023 (inclusive). Para fins de esclarecimento, fica desde já: **(i)** estabelecida a data de 02 de abril de 2023 (inclusive) como data limite para o cumprimento da referida obrigação, observado que, após a entrega inicial na data limite, o relatório gerencial de controle deverá ser entregue à Securitizadora em periodicidade mensal; e **(ii)** 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;

**(iii)** pela ratificação de todas as demais deliberações aprovadas na Assembleia que não foram retificadas no item (i) constante na Ordem do Dia desta ata; e

**(iv)** pela aprovação da autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, possa praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia.

**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.

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.

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) prorrogação de prazo para apresentação de relatório gerencial de controle de recebíveis a ser encaminhado à Emissora. 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.

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, 17 de abril de 2023.

---

Fabiana Ferreira Santos

**Presidente**

---

Karine Simone Bincoletto

**Secretária**

*(Página de assinatura dos presentes à Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 383ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. realizada em 14 de março de 2023).*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Emissora

---

Fabiana Ferreira Santos  
Procuradora  
CPF: 338.090.828-21

---

Karine Simone Bincoletto  
Diretora  
CPF: 350.460.308-96

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

---

Ana Eugênia de Jesus Souza  
Diretora  
CPF: 009.635.843-24

---

Carlos Alberto Bacha  
Diretor  
CPF: 606.744.587-53

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A**

---

Fabio Junior Pereira Quintiliano  
Diretor  
CPF: 288.344.628-82

---

Sergio Lima Gabionetta  
Diretor  
CPF: 040.173.598-25

**(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 17 de abril de 2023)**

<b>Nome</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>CNPJ</b>
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 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