**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 383ª SÉRIE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA**



**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*CNPJ 12.130.744/0001-00

[●] de fevereiro de 2023

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 383ª SÉRIE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

1. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

**TRUE SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede naCidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE n.º 35.300.485.718, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

1. na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17:

**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, neste ato representada nos termos de seu contrato social(“Agente Fiduciário” ou “Custodiante”).

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como “Partes” e, individualmente como “Parte”, firmam o presente Termo, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições. [Nota Vectis: checar necessidade de atualizar referências legais]

**CONSIDERANDO QUE**: [Nota Vectis: ajustar definições]

1. na Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora realizada em 14 de junho de 2021 (“AGE da Emissora”), foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: (a) a realização 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 Emissora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no *caput* do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e com seu estatuto social; e (b) a realização da operação de Securitização (conforme definido abaixo);
2. em 14 de junho de 2021, foi celebrado o “*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.*” entre a Emissora, a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e a Fiadora (“Escritura de Emissão”), o qual foi registrado **(a)** no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob o nº 2.216.806, em 24 de junho de 2021; **(b)** no 4º Ofício de Notas e Títulos e Documentos da Comarca de Campo Grande – MS sob o nº 326524, em 25 de junho de 2021; e **(c)** na JUCESP sob o nº ED003945-7/000, em 23 de junho de 2021, por meio do qual foi regulada a Emissão;
3. [Nota Vectis: inserir considerando sobre a celebração do TS];
4. as Debêntures foram integralmente subscritas e integralizadas pela Debenturista, a qual se tornou credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários”);
5. a Securitizadora realizou a vinculação dos Créditos Imobiliários à 383ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora (“CRI” e “Securitização”, respectivamente); e
6. em 23 de janeiro de 2023, os titulares dos CRI aprovaram, em Assembleia Especial de Investidores de CRI especialmente convocada para esse fim, dentre outras matérias, a **(a)** não decretação de Vencimento Antecipado Não Automático descrito na Cláusula 8.2, (xxviii), (a.1) da Escritura de Emissão, e **(b)** alteração das Cláusulas 5.2 e 5.2.1 do Termo de Securitização (“AGCRI”).

vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente “*Segundo Aditamento ao 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.*” (“Aditamento”), nos termos e condições abaixo: [Nota Vectis: ajustar referências]

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS**
	1. Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação. [Nota Vectis: incluir nova declaração do Custodiante sobre a custódia do 1º aditamento]
2. **CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO**
	1. Pelo presente Aditamento, resolvem as Partes, em decorrência das aprovações e considerações acima expostas: [Nota Vectis: favor inserir consolidação] [Nota Vectis 2: precisa refletir este ajuste nas demais cláusulas do TS – exemplo, 2.9, inciso (xiii)]
3. alterar as Cláusulas 5.2 e 5.2.1 do Termo de Securitização, em razão da não decretação de Vencimento Antecipado Não Automático descrito na Cláusula 8.2, (xxviii), (a.1) da Escritura de Emissão, para implementar o acréscimo de 1,00% (um por cento) aos juros remuneratórios descritos no 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, de modo que a referida cláusula passa a vigorar com a seguinte redação:

*“5.2. Remuneração* *dos CRI.* *Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a (i) desde a Data da Primeira Integralização até a Data de Pagamento de 23 de janeiro de 2023 (inclusive), 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano; e (ii) desde a Data de Pagamento de 23 de janeiro de 2023 (exclusive), até a Data de Vencimento, 9,00% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão (“Spread” e “Remuneração dos CRI”).*

*5.2.1. A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, apurado mensalmente de acordo com a seguinte fórmula:*

*J = VNa x (FatorJuros – 1)*

*Onde:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***J*** | *=* | *valor unitário da Remuneração dos CRI devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.* |
| ***VNa*** | *=* | *Conforme definido acima.* |
| ***FatorJuros*** | *=* | *Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:* |

$$FatorJuros = \left.\left(\frac{Taxa}{100}+1\right.\right)^{\frac{DP}{252}}$$

*Onde:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Taxa*** | *=* | *Taxa de juros fixa, equivalente a (i) 8,0000 (oito inteiros), desde a Data da Primeira Integralização até a Data de Pagamento de 23 de janeiro de 2023 (inclusive); e (ii) 9,0000 (nove inteiros), desde a Data de Pagamento de 23 de janeiro de 2023 (exclusive), até a Data de Vencimento.* |
| ***DP*** | *=* | *número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.”* |

1. Para fins de esclarecimento, as Partes estabelecem que: **(a)** 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 **(b)** os valores devidos na Data de Pagamento da Remuneração de 22 de fevereiro de 2023 já considerarão a nova taxa de remuneração descrita no item (i) acima.
2. **CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES**
	1. As Partes, neste ato, declaram que todas as obrigações assumidas no Termo de Securitização se aplicam a este Aditamento como se aqui estivessem transcritas.
	2. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram e garantem, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Cláusula 7.1. do Termo de Securitização permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento, conforme aplicável. [Nota Vectis: essa referência está correta?]
3. **CLÁUSULA QUARTA – RATIFICAÇÃO**
	1. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Aditamento não implicam em novação.
	2. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas no Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.
4. **CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**
	1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Emissora em razão de qualquer inadimplemento prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
	2. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
	3. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.
	4. Este Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições do artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
	5. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
	6. As partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.
	7. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estar assim justo e contratado, firmam as Partes este Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, para o mesmo efeito legal, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo, que também o assinam.

São Paulo, [●] de fevereiro de 2023.

*[Restante da página intencionalmente deixado em branco]*

*(Página de Assinatura 1/3 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.)*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: [●] | Nome: [●] |
| Cargo: [●]CPF/ME: [●] | Cargo: [●]CPF/ME: [●] |

*(Página de Assinatura 2/3 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.)*

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

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: [●] |
| Cargo: [●]CPF/ME: [●] |

*(Página de Assinatura 3/3 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.)*

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: [●]CPF/ME: [●] |  | Nome: [●]CPF/ME: [●] |