São Paulo (SP), 05 de outubro de 2022.

À TRUE SECURITIZADORA S/A
Avenida Santo Amaro nº 48 - 1º andar
Conjunto 12 - Itaim Bibi - São Paulo
CEP 04506-000

Ref. CRI da Série 383.
Notificação – Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático das Debentures.

Prezado Senhor,

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. ("Damha"), com sede na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3.421, 8º andar, parte B, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 14.289.798/0001-48, vem respeitosamente apresentar esclarecimentos quanto ao contido na notificação extrajudicial cujo objeto encontra-se em referência ("Notificação").

Na notificação Vossa senhoria informa que "*após o recebimento da Demonstração Financeira da Emissora referente ao ano de 2021, verificamos que o índice de alavancagem financeira superou o limite de 1,28 para o presente período da emissão, conforme previsto na cláusula 8.2, (xxviii), (a.1), da Escritura de Debentures*", e por isso iria convocar "*assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberação acerca da decretação ou não do vencimento antecipado não automático das debentures*".

Contudo, não é o caso de vencimento antecipado não automático, em razão dos seguintes pontos.

No ano de 2021 foi significativo o volume de acordos judiciais que resultaram em distratos decorrentes de processos ajuizados nos anos de 2015, 2016 e 2017. Referidas ações tiveram como fundamento as obras dos empreendimentos que estavam até então em atraso.

Este documento foi assinado digitalmente por Silvana Rodrigues Da Costa e Sergio Lima Gabionetta.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7446-3AFC-238C-63E1.

Este documento foi assinado digitalmente por Silvana Rodrigues Da Costa e Sergio Lima Gabionetta.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7446-3AFC-238C-63E1.

Contudo, esse evento não tem efeito definitivo no resultado uma vez que os lotes voltam para o estoque e são revendidos. Por outro lado, além do estorno da receita decorrente desses distratos, tivemos ainda custos com indenizações pagas aos autores das ações judiciais e honorários sucumbenciais, que em 2021 atingiram o montante de 31 milhões de reais.

1. DESPESAS ADMINISTRATIVAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Comissões	-	-	2.212	815
Publicidade e propaganda	-	-	378	149
"Stand" de vendas	-	-	670	333
Despesas comerciais	-	-	3.260	1.297
Despesas com pessoal	21	14	6.829	10.528
Serviços de terceiros - consultoria	1.380	1.266	10.767	9.810
Serviços de terceiros - manutenção e reparo	1	-	2.516	3.041
Provisão para distratos	-	-	(2.760)	1.576
Utilidades	-	-	226	2.264
Tributárias	355	21	7.020	5.504
Provisão para riscos	(1.222)	-	(1.729)	571
Despesas judiciais	501	78	20.536	8.724
Condomínios e associações	164	152	4.612	10.302
Perdas diversas	1	-	408	1.067
Outras despesas	66	468	900	2.579
Gerais e administrativas	1.267	1.999	49.325	55.966

O resultado negativo do ano de 2021, pode ser atribuído a três SPE´s, que somadas contribuíram com 70%. SPE´s: Cidade Ocidental, Feira de Santana e Aracaju, onde ocorreram os excepcionais volumes de distratos.

No quadro abaixo ajustamos o valor do patrimônio líquido de 2021, revertendo os distratos. Desta forma o índice de endividamento sobre os recursos próprios se mostra abaixo do parâmetro de 1,28 exigido pelos covenants da operação.

Cálculo do endividamento s/PL ou alavancagem:	**31/12/21 ajustado**
Empréstimos e financiamentos CP	25.403
Cessão de direitos creditórios CP	10.193
Empréstimos e financiamentos LP	14.465
Cessão de direitos creditórios LP	33.559
Caixa e equivalentes de caixa	**- 13.941**
Títulos e valores mobiliários	- 126
Dívida líquida	**69.553**
Patrimônio Líquido	79.930
índice de endividamento s/PL ou alavancagem	**0,870**

Este documento foi assinado digitalmente por Silvana Rodrigues Da Costa e Sergio Lima Gabionetta.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7446-3AFC-238C-63E1.

Este documento foi assinado digitalmente por Silvana Rodrigues Da Costa e Sergio Lima Gabionetta.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7446-3AFC-238C-63E1.

Cumpre destacar também, que os pagamentos mensais, incluindo amortização e remuneração dos CRI, estão sendo cumpridos rigorosamente conforme estipulado nos documentos da operação, atendendo todos os critérios lá definidos.

Ademais, em 2022 a Emissora adotou prioridade absoluta na conclusão e entrega dos empreendimentos denominados Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III, já com o TVO emitido, mitigando assim, futuros distratos. O volume de vendas tem sido constante deste ano.

Informamos, por fim, que a garantidora AD Administração e Participações S.A possui um ótimo índice de liquidez financeira, conforme pode se observar em seu balanço patrimonial.

Certos de termos atendido no todo o que foi solicitado, colocamo-nos a vossa inteira disposição para ulteriores informações que julgarem necessárias.

Atenciosamente,

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Silvana Rodrigues Da Costa e Sergio Lima Gabionetta.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7446-3AFC-238C-63E1.

Este documento foi assinado digitalmente por Silvana Rodrigues Da Costa e Sergio Lima Gabionetta.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7446-3AFC-238C-63E1.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://izisign.com.br/Verificar/7446-3AFC-238C-63E1 ou vá até o site https://izisign.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7446-3AFC-238C-63E1

Hash do Documento

89194573910B309126C7004E5EC1A6CB0068F6622686897D596759E31B9CB2E0

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/10/2022 é(são) :

- Silvana Rodrigues da Costa - 100.426.438-05 em 05/10/2022 14:06 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- SERGIO LIMA GABIONETTA - 040.173.598-25 em 05/10/2022 13:14 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital