

TRUE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 386ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 386ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Emissão", respectivamente), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), e os representantes da Emissora, em atenção ao disposto na Cláusula 12.4, do Termo de Securitização dos CRI da Emissão ("Termo de Securitização"), a se reunirem em Assembleia Geral de Titulares dos CRI da Emissão ("AGCRI" ou "Assembleia"), a ser realizada, em primeira convocação, em **10 de outubro de 2022, às 14h00 de forma exclusivamente digital** (vide informações gerais abaixo), a fim de deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: **a)** Decretar ou não o Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos do item 5.1.2., subitem "viii", alínea (a) da Escritura de Emissão de Debêntures, uma vez que: **(a.1)** a SPE MDA constituiu a alienação fiduciária sobre os imóveis objeto das matrículas nº 61.181, 82.557 e 115.630, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco – SP, fora do prazo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(a.2)** a SPE STA constituiu a alienação fiduciária sobre os imóveis objeto das matrículas nº 45.140, 59.327 e 61.246, ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco – SP, fora do prazo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(a.3)** a SPE STM não constituiu a alienação fiduciária sobre 20% (vinte por cento) das Unidades em Estoque do Empreendimento STM, no prazo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(a.4)** a Ekko Inc. realizou o registro e arquivamento na JUCESP da alteração do contrato social da SPE Holding, prevendo a constituição da alienação fiduciária das quotas, em 24/07/2022, fora do prazo acordado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Holding; e **(a.5)** a SPE Holding realizou o registro e arquivamento na JUCESP das alterações dos contratos sociais da SPE STM e da SPE MDA, prevendo a constituição da alienação fiduciária das quotas, em 30 de novembro de 2021 e 06 de abril de 2022, respectivamente, fora do prazo acordado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas das SPE Incorporadoras; **b)** Caso não seja decretado o Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos do item 5.1.2., subitem "viii", alínea (a) da Escritura de Emissão de Debêntures, pelas hipóteses descritas no item "a)" da Ordem do Dia, com relação à obrigação descrita no subitem **"(a.3)"** do item **"a)"** da Ordem do Dia, acima, autorizar: **(i)** a celebração de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque da STM para exclusão de 06 (seis) Unidades em Estoque do Empreendimento STM, de forma que será constituída, inicialmente, a alienação fiduciária sobre o mínimo de 16% (dezesseis por cento) da totalidade da metragem de venda do Empreendimento STM, no prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembleia, ou seja, até 09 de novembro de 2022, para constituição da alienação fiduciária sobre 16% (dezesseis por cento) da totalidade da metragem de venda do Empreendimento STM; e **(ii)** a celebração de novo instrumento de Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque da SPE STM contemplando a metragem de Unidades em Estoque do Empreendimento STM adicionais necessárias para que tal garantia, quando somada às Unidades do Empreendimento STM oneradas nos termos da alínea "i)", compreenda o percentual de no mínimo 20% (vinte por cento) da totalidade da metragem de venda do Empreendimento STM, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque da SPE STM. A Devedora solicita a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos contados da realização da Assembleia para a constituição do complemento da garantia, ou seja, até 09 de novembro de 2022; **c)** Caso sejam aprovadas as obrigações previstas nos subitens **"(i)"** e **"(ii)"**, do item **"b)"** da Ordem do Dia, conforme descritas acima, aprovar a autorização para prorrogação do prazo de registro do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque do Empreendimento STM e do novo instrumento de Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque da SPE STM por mais 30 (trinta) dias na hipótese de haver exigência comprovada do Cartório de Registro de Imóveis; **d)** Decretar ou não o Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos do item 5.1.2., subitem "viii", alínea (b), da Escritura de Emissão de Debêntures, uma vez que a Devedora: **(d.1)** obteve o registro e arquivamento na JUCESP da Escritura de Emissão de Debêntures fora do prazo acordado na Escritura de Emissão de Debêntures e nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei Federal nº 6.404/1976; **(d.2)** realizou a publicação em jornal de grande circulação e no Diário Oficial do Estado de São Paulo da AGE após o prazo acordado na Escritura de Emissão de Debêntures e nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei Federal nº 6.404/1976; e **(d.3)** obteve o registro e arquivamento na JUCESP da publicação em jornal de grande circulação e no Diário Oficial do Estado de São Paulo da AGE fora do prazo acordado na Escritura de Emissão de Debêntures; **e)** Decretar ou não o Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos do item 5.1.2., subitem "ix", da Escritura de Emissão de Debêntures, uma vez que: **(e.1)** a Devedora apresentou os documentos de comprovação da utilização dos recursos relativos ao 1º (primeiro) semestre de 2022, de acordo com a Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), fora do prazo acordado na cláusula 3.7.5. da Escritura de Emissão de Debêntures **(e.2)** a Devedora apresentou a comprovação da contratação da CTE - Centro de Tecnologia de Edificações Ltda., cadastrada no CNPJ sob nº 64.030.638/0001-58, fora do prazo previsto na cláusula 6.1., item (xix) da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(e.3)** a Devedora, a SPE Altino, a SPE Granja, a SPE PDC e a SPE STM não realizaram o aditamento semestral dos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios I, conforme previsto nos subitens 1.1.1.1. dos respectivos instrumentos; **f)** Caso não seja decretado o Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos do item 5.1.2., subitem "ix", da Escritura de Emissão de Debêntures, pelas hipóteses descritas no item **"e)"** da Ordem do Dia, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembleia, ou seja, até 09 de novembro de 2022, para a celebração de aditamento aos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios I contemplando o status quo das vendas das Unidades Altino, Unidades Granja, Unidades PDC e Unidades STM que preverá a lista das Unidades em Estoque e das Unidades Vendidas na data base do referido aditamento, em cumprimento à obrigação descrita no subitem **"(e.3)"** descritos no item **"e)"** da Ordem do Dia; **g)** Decretar ou não o Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos do item 5.1.2., subitem "xviii", da Escritura de Emissão de Debêntures, em decorrência do atraso na apresentação **(g.1)** das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Ekko Inc. (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) relativas ao exercício social de 2021, no prazo acordado na cláusula 6.1. item (i), alínea "a", subitem (i) da Escritura de Emissão de Debêntures; **(g.2)** das demonstrações financeiras completas trimestrais e auditadas relativas ao 4º (quarto) trimestre de 2021 da Devedora e da Ekko Inc. ou de qualquer outra empresa que consolide as informações financeiras do grupo econômico da Emissora, no prazo acordado na cláusula 6.1., item (i), alínea "a", subitem (ii), da Escritura de Emissão de Debêntures; **(g.3)** das demonstrações financeiras completas trimestrais e auditadas relativas ao 1º (primeiro) e ao 2º (segundo) trimestres de 2022 da Devedora e da Ekko Inc. ou de qualquer outra empresa que consolide as informações financeiras do grupo econômico da Emissora, no prazo acordado na cláusula 6.1., item (i), alínea "a", subitem (ii), da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(g.4)** dos balanços auditados da SPE Holding e das SPE Incorporadoras, relativos ao exercício social de 2021, no prazo acordado na cláusula 6.1., item (i), alínea "a", subitem (iii) da Escritura de Emissão de Debêntures, com o conseqüente descumprimento adicional da comprovação da inexistência de quaisquer mútuos realizados entre sociedades do mesmo conglomerado societário das SPE Incorporadoras, conforme previsto na cláusula 6.1., item (xx), da Escritura de Emissão de Debêntures; **h)** Caso não seja decretado o Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos do item 5.1.2., subitem "xviii", da Escritura de Emissão de Debêntures, pelas hipóteses descritas no item **"g)"** da Ordem do Dia, aprovar: **(h.1)** com relação às obrigações descritas nos subitens **"(g.1)"** e **"(g.2)"**, descritas no item **"g)"** da Ordem do Dia, a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos contados da presente data, ou seja, até 09 de novembro de 2022; **(h.2)** com relação às obrigações descritas no subitem **"(g.3)"**, descritas no item **"g)"** da Ordem do Dia, concessão de dispensa da apresentação das demonstrações financeiras completas trimestrais e auditadas relativas aos 1º (primeiro) e 2º (segundo) trimestres de 2022 e autorização para a apresentação das demonstrações financeiras consolidadas completas e auditadas relativas ao 1º (primeiro) semestre de 2022, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de realização da Assembleia, ou seja, até 09 de novembro de 2022; e **(h.3)** com relação às obrigações descritas no subitem **"(g.4)"**, descritas no item **"g)"** da Ordem do Dia, a concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de realização da Assembleia, ou seja, até 09 de novembro de 2022; **i)** Decretar ou não o Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos do item 5.1.2., subitem "xx", da Escritura de Emissão de Debêntures, uma vez que a SPE MDA e a SPE STA não obtiveram registro do memorial de incorporação dos respectivos Empreendimentos no prazo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **j)** Caso não seja decretado o Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos do item 5.1.2., subitem "xx", da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme item **"i)"** da Ordem do Dia, autorizar a concessão de prazo adicional para que os registros de tais memoriais de incorporação sejam obtidos até 30 de abril de 2023; **k)** Em vistas das matérias a serem deliberadas, nos termos e condições dos itens **"a)"** ao **"j)"** da Ordem do Dia acima, aprovar o pagamento de prêmio extraordinário a título de *waiver fee* no valor de 0,15% (quinze centésimos por cento) sobre o saldo devedor dos CRI calculado na data da realização da Assembleia, conforme previsto no Termo de Securitização, de modo que, tal pagamento deverá ser realizado pela Devedora à Securitizadora em até 20 (vinte) dias úteis após a realização da Assembleia e que será tramitado por meio dos procedimentos da B3; e **m)** autorização para que a Companhia, em conjunto com o Agente Fiduciário, a Devedora, as SPE Incorporadoras e os Fiadores, tome todas as medidas necessárias e/ou convenientes para formalizar as deliberações objeto da ordem do dia acima, incluindo, mas não se limitando, a realização do aditamento de todos os Documentos da Operação, conforme aplicável. **Informações Gerais:** a AGCRI será realizada de forma digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, por videoconferência, via plataforma *Microsoft Teams*, coordenada pela Emissora, a qual disponibilizará oportunamente o link de acesso àqueles Titulares dos CRI que enviarem ao endereço eletrônico da Emissora juridico@truesecuritizadora.com.br e ao Agente Fiduciário corporate@vortex.com.br e agente@fiduciario@vortex.com.br, com no mínimo 02 (dois) dias úteis de antecedência em relação à data de realização da AGCRI, os seguintes documentos: (a) quando pessoa física: documento de identidade; (b) quando pessoa jurídica: cópia dos atos societários e documentos que comprovem a representação do titular; (c) quando representado por procurador: procuração com poderes específicos e (d) manifestação de voto, conforme abaixo. O Titular dos CRI poderá optar por exercer seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar na videoconferência, enviando a correspondente manifestação de voto a distância à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário. A Emissora disponibilizará o modelo da manifestação de voto, por meio do material de apoio a ser disponibilizado aos Titulares dos CRI na página eletrônica da CVM. A manifestação de voto deverá estar devidamente preenchida e assinada pelo titular dos CRI ou por seu procurador, com cópia digital dos documentos de identificação e de representação, se for o caso. Conforme Resolução CVM nº 60, a Emissora disponibilizará acesso simultâneo a eventuais documentos apresentados durante a Assembleia que não tenham sido apresentados anteriormente e a Assembleia será integralmente gravada. São Paulo, 09 de setembro de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Arley Custódio Fonseca - Diretor de Relações com Investidores

