

**TRUE SECURITIZADORA S.A.** - CNPJ/ME 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 15 DE SETEMBRO DE 2022**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 15 de setembro de 2022, às 10:00 horas, na sede social da True Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04506-000. **2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por estar presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, conforme previsto no parágrafo 3º do Art. 12, do Estatuto Social. **3. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Sr. Fernando César Brasileiro - Presidente; e Sr. Arley Custódio Fonseca. **4. ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre (i) a realização, pela Companhia, no contexto de uma operação de securitização, observado o disposto na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), bem como da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), da sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em série única, no montante de R\$1.300.539.000,00 (um bilhão, trezentos milhões e quinhentos e trinta e nove mil reais), a qual será lastreada nos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido) a serem adquiridos por meio do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido) a ser celebrado pela Companhia, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição ("Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, ("Debêntures", "Emissão", "Operação de Securitização" e "Instrução CVM 476" respectivamente); (ii) uma vez aprovada a Emissão, a autorização para que a Companhia, por meio de seus diretores e/ou procuradores, conforme o caso, negociem todos os termos e condições para formalização da Emissão, do Contrato de Cessão, da Operação de Securitização e da Oferta, bem como tome todas as providências relativas à Emissão, inclusive, mas não se limitando, às seguintes: (a) contratar instituição financeira autorizada a operar no mercado de capitais para a estruturação, coordenação e colocação da Oferta ("Coordenador"); (b) contratar os prestadores de serviços necessários à realização da Emissão, tais como o banco liquidante ("Banco Liquidante"), o escriturador ("Escriturador"), a instituição para atuar como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), a servicer ("Servicer"), os assessores legais, o sistema de distribuição e negociação das Debêntures no mercado primário, dentre outros prestadores de serviços que se fizerem necessários, podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e condições para a respectiva prestação de serviço e assinar os respectivos contratos; e (c) negociar e celebrar o "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfrica, em Série Única, Para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da True Securitizadora S.A., com Lastro em Direitos Creditórios Diversificados", a ser celebrado entre a Companhia e o Agente Fiduciário ("Escritura de Emissão"), o "Contrato de Cessão Definitiva Direitos Creditórios sem Coobrigação e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia, a Cedente (conforme abaixo definida) e a Servicer ("Contrato de Cessão"), o "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfrica, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., com Lastro em Direitos Creditórios Diversificados", a ser celebrado entre a Companhia, o Coordenador e a Cedente ("Contrato de Distribuição"), incluindo eventuais aditamentos, bem como praticar todos os demais atos e celebrar quaisquer outros documentos e contratos (inclusive aditamentos) necessários à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização; e (iii) a ratificação de todos os atos já praticados pela Companhia, por sua administração, por meio de seus diretores e/ou procuradores, conforme o caso, relacionados às deliberações acima. **5. DELIBERAÇÕES:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, foi deliberada pela totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições: (i) Aprovar a Emissão e a Oferta com as seguintes características e condições principais: (a) **Número da Emissão:** A Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia; (b) **Local da Emissão:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (c) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$1.300.539.000,00 (um bilhão, trezentos milhões e quinhentos e trinta e nove mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"); (d) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em série única; (e) **Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas 1.300.539 (um milhão, trezentas mil e quinhentas e trinta e nove) Debêntures; (f) **Valor Nominal Unitário:** as Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"); (g) **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão ("Data de Emissão"); (h) **Características dos Direitos Creditórios:** os Direitos Creditórios serão devidamente caracterizados, descritos e identificados no Contrato de Cessão, cujo conteúdo será incorporado por referência na Escritura de Emissão para todos os fins de direito; (i) **Cessão de Créditos:** Os Direitos Creditórios serão cedidos à Emissora pela Cedente (conforme definida no Contrato de Cessão) por meio do Contrato de Cessão, sem qualquer coobrigação ou retenção de risco pela Cedente; (j) **Prazo e Data de Vencimento:** Observado o disposto na Escritura de Emissão, e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório ou de um Evento de Vencimento Antecipado, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.958 (mil novecentos e cinquenta e oito) dias, a contar da Data de Emissão, conforme indicado na Escritura de Emissão; (k) **Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade das Debêntures:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelares ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na - B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), conforme o caso, será expedido por esta(s) extrato nome dos titulares das Debêntures ("Debenturistas"), que servirá como comprovante de titularidade de tais Debêntures; (l) **Conversibilidade:** As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia; (m) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirográfrica, nos termos do artigo 58, caput, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), razão pela qual não contarão com garantia real ou fidejussória, nem qualquer privilégio sobre os bens da Companhia; (n) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; (o) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 14,8514% (catorze inteiros e oito mil e quinhentos e catorze décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, os quais serão calculados nos termos da Escritura de Emissão; (p) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos do Contrato de Distribuição; (q) **Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica:** As Debêntures serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; (r) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, e em moeda corrente nacional, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, na primeira data da efetiva subscrição e integralização das Debêntures ("Primeira Data de Integralização"), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. Caso qualquer Debênture venha a ser integralizada em data diversa e posterior à Primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início de Rentabilidade até a respectiva e efetiva Data de Integralização (cada uma, uma "Data de Integralização"); (s) **Resgate Antecipado Obrigatório:** Na ocorrência (a) da Exclusão de Direitos Creditórios (conforme definido na Escritura de Emissão), observados os procedimentos previstos na Escritura de Emissão, bem como em decorrência de um Evento de Exclusão (conforme definido na Escritura de Emissão), e caso os valores obtidos pela Companhia com a Exclusão de Direitos Creditórios sejam suficientes para realizar o Resgate Antecipado Obrigatório (conforme a seguir definido); ou (b) de um Evento de Resolução (conforme definido no Contrato de Cessão),

a Companhia deverá realizar, de forma unilateral, o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos previstos na Escritura de Emissão ("Resgate Antecipado Obrigatório"); (t) **Resgate Antecipado Facultativo Total:** Não será permitida a realização, pela Companhia, de oferta de resgate antecipado das Debêntures; (u) **Amortização do Valor Nominal Unitário:** sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou Resgate Antecipado Obrigatório e/ou de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, nos termos previstos na Escritura de Emissão; (v) **Amortização Extraordinária Obrigatória:** Na ocorrência da Exclusão de Direitos Creditórios, observados os procedimentos previstos na Escritura de Emissão, em decorrência de um Evento de Exclusão e caso os valores obtidos pela Companhia com a Exclusão de Direitos Creditórios não sejam suficientes para realizar o Resgate Antecipado Obrigatório, a Companhia deverá realizar, de forma unilateral, a amortização extraordinária parcial das Debêntures, pelo Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Escritura de Emissão), limitado a 98% (noventa e oito inteiros por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures, mediante pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Escritura de Emissão), observado o disposto na Escritura de Emissão; (w) **Oferta de Resgate Antecipado e Aquisição Facultativa:** Não será permitida a realização, pela Companhia de oferta de resgate antecipado ou de aquisição facultativa das Debêntures; (x) **Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia, no respectivo vencimento, utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (ii) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3; (y) **Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária Obrigatória, Resgate Antecipado Obrigatório ou de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, será paga mensalmente, nas datas indicadas na Escritura de Emissão ("Dados de Pagamento de Remuneração"); (z) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impuntualidade no pagamento pela Companhia de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Companhia ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, ou notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, sendo certo que os encargos aqui previstos serão suportados exclusivamente pelos recursos imediatamente disponíveis na Conta Vinculada da Cedente e/ou com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado ("Encargos Moratórios"). Para fins de esclarecimento, qualquer valor devido pela Emissora aos titulares das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, deverão automaticamente ser considerados incluindo valores devidos a título de Encargos Moratórios; (aa) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja útil; (bb) **Vencimento Antecipado:** As Debêntures estarão sujeitas às hipóteses de vencimento antecipado previstas na Escritura de Emissão, sendo que o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 1 (um) Dia Útil uma Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a declaração ou não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso, observado o quórum específico estabelecido na Escritura de Emissão, diante da ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão ("Eventos de Vencimento Antecipado"); (cc) **Lastro das Debêntures:** As Debêntures objeto da Emissão são lastreadas em direitos creditórios diversificados, decorrentes dos aluguéis devidos pelos Devedores (conforme definidos no Contrato de Cessão, abaixo referido), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios diversificados devidos pelos Devedores em virtude dos Contratos de Locação (conforme definidos no Contrato de Cessão), incluindo, mas não se limitando, a totalidade do valor de locação e encargos moratórios, a fim de garantir o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Contratos de Locação, os quais estão devidamente caracterizados, descritos e identificados no Contrato de Cessão, o qual será registrado junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, cujo conteúdo será incorporado por referência na Escritura de Emissão para todos os fins de direito, inclusive para o atendimento do disposto no artigo 22 da Lei 14.430, no Suplemento A da Resolução CVM 60 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Direitos Creditórios"); (dd) **Vinculação dos Direitos Creditórios:** Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios, bem como todos os Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão), serão expressamente vinculados às Debêntures por força do regime fiduciário a ser constituído pela Companhia, de modo que os Direitos Creditórios não estarão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Companhia; (ee) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão das Debêntures serão destinados ao pagamento do respectivo Preço de Aquisição (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão, sendo que o pagamento do respectivo Preço de Aquisição ocorrerá apenas após o cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Cessão; (ff) **Garantias fidejussórias, reais ou flutuantes:** Não serão constituídas garantias fidejussórias, reais ou flutuante a Emissão; (gg) **Regime Fiduciário:** será instituído o Regime Fiduciário (conforme abaixo definido), nos termos da Lei 14.430 e da Escritura da Emissão em razão da Operação de Securitização; (hh) **Repactuação Programada:** As Debêntures não serão objeto de repactuação programada; e (ii) **Demais características da Emissão:** As demais características da Emissão e das Debêntures serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão. (ii) A autorização à Companhia, por meio de seus diretores e/ou procuradores, conforme o caso, para negociarem todos os termos e condições para formalização da Emissão e da Oferta, e tomar todas as providências relativas à Emissão, inclusive, mas não se limitando, às seguintes: (a) contratar o Coordenador; (b) contratar os prestadores de serviços necessários à realização da Emissão, tais como o Banco Liquidante, o Escriturador, o Agente Fiduciário, a Servicer, os assessores legais, o sistema de distribuição e negociação das Debêntures no mercado primário, dentre outros prestadores de serviços que se fizerem necessários, podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e condições para a respectiva prestação de serviço e assinar os respectivos contratos; e (c) negociar e celebrar a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, o Contrato de Distribuição, incluindo eventuais aditamentos, bem como praticar todos os demais atos e celebrar quaisquer outros documentos e contratos (inclusive aditamentos) necessários para realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, bem como praticar todos os demais atos e celebrar quaisquer outros documentos (inclusive aditamentos) necessários à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização. (iii) A autorização à Companhia, por meio de seus diretores e/ou procuradores, conforme o caso a realizarem todo os atos aplicáveis em atendimento aos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, observado o disposto na Escritura de Emissão, em caráter irrevogável e irrevogável, para a constituição do regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios, com a consequente constituição do Patrimônio Separado ("Regime Fiduciário"), sendo certo que custódia da Escritura de Emissão e dos demais Documentos Comprobatórios (conforme definido na Escritura de Emissão) será realizada conforme prevista na Escritura de Emissão, bem como aos atos aplicáveis para o registro da Escritura de Emissão perante, em atendimento ao previsto artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430. (iv) Ratificar todos os atos já praticados pela Companhia, por meio de sua administração, de seus diretores e/ou procuradores, conforme o caso, relacionados às deliberações acima. **6. Encerramento e assinaturas:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, lavrando-se presente Ata, no livro próprio, a qual, tendo sido lida, achada conforme, aprovada e assinada por todos os presentes. (CONFERE COM O ORIGINAL LAVRADO EM LIVRO PRÓPRIO). São Paulo, 15 de setembro de 2022. **PRESIDENTE: FERNANDO CÉSAR BRASILEIRO. SECRETÁRIO: ARLEY CUSTÓDIO FONSECA. CONSELHEIROS: FERNANDO CESAR BRASILEIRO, ARLEY CUSTÓDIO FONSECA, MAURICIO KATSUMI FUKUDA.**

