

Tenda Negócios Imobiliários S.A.

CNPJ/ME nº 09.625.762/0001-58 - NIRE 35300357469

Ata de Reunião da Diretoria Realizada em 17 de Fevereiro de 2023

1. **Data, Hora e Local:** No dia 17 de fevereiro de 2023, às 10:00 horas, por videoconferência, conforme previsão do art. 20, § 2º, do estatuto social da Tenda Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"). 2. **Convocação e Presença:** Presente a totalidade dos membros da diretoria da Companhia, tendo-se verificado quórum de instalação e aprovação, e dispensando-se, portanto, a convocação. Como secretária da reunião, também presente através de videoconferência, Amanda da Silva Ribeiro. 3. **Composição da Mesa:** Presidente: Luiz Maurício de Garcia Paula. Secretária: Amanda da Silva Ribeiro. 4. **Ordem do dia:** (i) **aprovar** a cessão de Direitos Creditórios Imobiliários (conforme abaixo definido), pela Companhia à True Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 12.130.744/0001-00 ("**Securitizadora**"), por meio da celebração do "**Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças**", entre Companhia, a Construtora Tenda S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 71.476.527/0001-35 ("**Construtora Tenda**"), a Viva Barra Funda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.897.328/0001-37 ("**Viva Barra Funda**") e, quando em conjunto com a Companhia e a Construtora Tenda, as "**Cedentes**" e a Securitizadora; (ii) **aprovar** a operação de securitização ("**Securitização**") por meio de emissão pela Securitizadora de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") das 1ª e 2ª séries da sua 122ª emissão, conforme os termos e condições a serem estabelecidos no "**Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 122ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados**" ("**Termo de Securitização**"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVMI**") nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("**Agente Fiduciário**"); (iii) **aprovar** a celebração do "**Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 122ª Emissão, da True Securitizadora S.A.**" ("**Contrato de Distribuição**"), a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos CRI, e as Cedentes; (iv) **aprovar** a celebração do "**Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Servicing e Backup Servicing de Carteira de Recebíveis Imobiliários**" a ser celebrado entre a Maximus Servicer Assessoria e Consultoria em Crédito Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.894.972/0001-23 ("**Backup Servicer**") e a Companhia ("**Servicer**"), na qualidade de contratadas, e a Securitizadora, na qualidade de contratante, com a intervenção da Construtora Tenda e da Viva Barra Funda ("**Contrato de Servicing e Backup Servicing**"), no qual a Companhia figurará como contratada responsável pela prestação dos serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e atendimento aos Clientes; e (v) **autorizar** a prática, nos termos do estatuto social da Companhia, de todos e quaisquer atos e a celebração de todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das matérias previstas nos itens (i) a (iv) acima, conforme aprovado. 5. **Deliberações:** Em conformidade com a ordem do dia, as seguintes deliberações foram tomadas e aprovadas, por unanimidade, nos termos do estatuto social da Companhia: (i) **Aprovar**, em observância ao disposto no artigo 7º, parágrafo 1º, alínea "d" do estatuto social da Companhia, a cessão, pela Companhia à Securitizadora, de: (1) direitos creditórios imobiliários inicialmente "pré-chaves" (a) de empreendimentos com obras não concluídas; (b) com classificação de risco de "Baixíssimo Risco", "Baixo Risco", "Médio Baixo Risco", "Médio Alto Risco" e "Alto Risco" (atribuída pelas Cedentes de acordo com a metodologia de atribuição de classificação de risco a ser especificada no Contrato de Cessão); (c) que não estejam em atraso em qualquer parcela, considerando a Data Base da Cessão; (d) cujos clientes devedores ("**Clientes**") tenham liquidado 2 (duas) ou mais parcelas, observado que os Clientes classificados como "Alto Risco" deverão ter liquidado 6 (seis) ou mais parcelas, considerando a data 1º de março de 2023 ("**Data Base da Cessão**"); (e) cujos montantes não tenham sido objeto de renegociação após a assinatura do respectivo Contrato de Venda e Compra, excetuada a repactuação do índice de atualização do financiamento concedido pela respectiva Cedente constante do Contrato de Venda e Compra; devidos pelos Clientes ("**Direitos Creditórios Imobiliários Principais**"); e (2) direitos creditórios imobiliários inicialmente "pré-chaves": (i) de empreendimentos com obras não concluídas, decorrentes de recebíveis inicialmente "pré-chaves"; e (ii) cujos Clientes estejam adimplentes com as parcelas devidas nos Contratos de Venda e Compra ou possuam parcelas em atraso em prazo inferior a 90 (noventa) dias, considerando a Data Base da Cessão ("**Direitos Creditórios Imobiliários Adicionais**"), em conjunto com os Direitos Creditórios Principais, os "**Direitos Creditórios**"; incluindo a respectiva remuneração, conforme o caso, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos respectivos Clientes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios e garantias, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, inclusive as multas devidas por rescisão antecipada motivada pelos Clientes previstos nos Contratos de Venda e Compra, observado que a cessão não abrange juros de obras e eventuais reembolsos de despesas devidos pelos Clientes, como por exemplo, de tributos e custos de cartórios aplicáveis quando da transferência dos imóveis objeto dos Contratos de Venda e Compra. Fica ora aprovada a cessão pela Companhia, em definitivo, dos Direitos Creditórios Imobiliários com valor nominal total de R\$ 139.743.678,01 (cento e trinta e nove milhões, setecentos e quarenta e três mil, seiscentos e setenta e oito reais e um centavo), na Data Base da Cessão, por meio da celebração do Contrato de Cessão, os quais serão lastro da Securitização prevista no item abaixo; (ii) **Aprovar** a operação de Securitização, por meio de emissão pela Securitizadora dos CRI das 1ª e 2ª séries da sua 122ª emissão, conforme os termos e condições a serem estabelecidos no Termo de Securitização, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, com as seguintes características: (a) **Quantidade de CRI:** serão emitidos 80.000 (oitenta mil) CRI, sendo 40.000 (quarenta mil) CRI da primeira série ("**CRI da Primeira Série**") e 40.000 (quarenta mil) CRI da segunda série ("**CRI da Segunda Série**"), totalizando o valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) de CRI da Primeira Série e R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) de CRI da Segunda Série, a serem distribuídos no âmbito da Oferta Restrita (conforme definido abaixo), em regime de melhores esforços de colocação, conforme disposto no Termo de Securitização; (b) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"); na data de emissão dos CRI, definida no Termo de Securitização ("**Data de Emissão**"); (c) **Garantias:** não serão constituídas garantias em favor dos Titulares do CRI; (d) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização da Segunda Série, até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Segunda Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, nos termos do Termo de Securitização; (e) **Remuneração:** os CRI da Primeira Série farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (*spread*) de 5% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração da Primeira Série**"), calculada conforme previsto no Termo de Securitização. Os CRI

da Segunda Série farão jus à remuneração equivalente à sobretaxa de 11,60% (onze inteiros e sessenta centésimos por cento), conforme previsto no Termo de Securitização ("**Remuneração da Segunda Série**") e, quando referido em conjunto com a Remuneração da Primeira Série, "**Remuneração**"). O pagamento da Remuneração será devido em cada uma das Datas de Pagamento relacionadas na tabela constante do Termo de Securitização, até a Data de Vencimento da respectiva série; (f) **Amortização:** os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série serão amortizados mensalmente, conforme estipulado no Cronograma de Pagamentos (conforme definido no Termo de Securitização); (g) **Amortização Extraordinária dos CRI:** a Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos estabelecida no Termo de Securitização, (i) na ocorrência dos Eventos de Reembolso Compulsório (conforme definido no Contrato de Cessão); (ii) em cada Data de Pagamento, no montante equivalente aos Recursos Excedentes disponíveis na Conta Centralizadora (conforme definidos no Termo de Securitização); (iii) para reenquadramento do Índice de Cobertura, na forma prevista no Contrato de Cessão e o Termo de Securitização; e (iv) em cada Data de Pagamento, no montante equivalente aos rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido no Termo de Securitização) realizadas com os recursos do Fundo de Reserva disponíveis na Conta Centralizadora. Os recursos recebidos pela Securitizadora, no respectivo mês de arrecadação, quando da ocorrência desses eventos, serão utilizados pela Securitizadora para a amortização extraordinária parcial dos CRI, na Data de Pagamento subsequente prevista no Cronograma de Pagamentos, proporcionalmente ao saldo do respectivo Valor Nominal Unitário na data do evento; (h) **Repactuação Programada:** os CRI não serão objeto de repactuação programada; (i) **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI (i) no mês em que o somatório dos recursos apurados na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, sejam suficientes para quitar o saldo devedor do CRI e eventuais custos em aberto ou provisionados na Emissão; (ii) na ocorrência dos Eventos de Reembolso Compulsório totais; e/ou (iii) caso seja exercida a Opção de Compra dos Direitos Creditórios Imobiliários e mediante o recebimento dos recursos decorrentes de referida compra dos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será efetuado pela Securitizadora, unilateralmente, sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora em decorrência do resgate antecipado repassados aos Titulares de CRI no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do seu efetivo recebimento pela Securitizadora; (j) **Data de Vencimento dos CRI:** conforme venha a ser definida no Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; e (k) **Lastro dos CRI:** os CRI estarão lastreados em direitos creditórios imobiliários, representados por cédulas de crédito imobiliário fracionárias e/ou integrais, conforme o caso ("**CCI**"), as quais serão emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da celebração do "**Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias e Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças**", celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante e registradora, nomeado nos termos do artigo 18 § 4º e 19, inciso II, da Lei 10.931 ("**Escritura de Emissão de CCI**") e "**Instituição Custodiante**", respectivamente), para representar os Direitos Creditórios Imobiliários; (l) **Reembolso Compulsório dos Direitos Creditórios Imobiliários:** as Cedentes deverão reembolsar a Securitizadora, de forma parcial ou integral, pela parcela dos Direitos Creditórios Imobiliários por ela cedidos, em relação aos quais tenham ocorrido um evento de reembolso compulsório a ser estabelecido no Contrato de Cessão ("**Evento de Reembolso Compulsório**"), no estado em que se encontrarem, exceto caso aprovado em Assembleia Especial de Investidores a renúncia prévia ou o perdão do referido Evento de Reembolso Compulsório, observado que na hipótese em que não houver o perdão ou a renúncia prévia, as Cedentes obrigam-se, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora o Valor de Reembolso Compulsório a ser acordado no Contrato de Cessão; (m) **Recomposição do Fundo de Reserva:** sem prejuízo da recomposição do Fundo de Reserva ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva (conforme definido no Contrato de Cessão) aplicável com o fluxo regular dos Direitos Creditórios Imobiliários Adicionais, caso o Fundo de Reserva corresponda a montante inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva aplicável, em cada Data de Pagamento, as Cedentes se obrigam solidariamente a recompor o Fundo de Reserva ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva aplicável em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pelas Cedentes de notificação da Cessionária neste sentido, sob pena de incidência de Encargos Moratórios e ser configurado o Evento de Reembolso Compulsório, nos termos do Contrato de Cessão; (iii) **Aprovar** a celebração do Contrato de Distribuição, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de coordenador líder, e as Cedentes; (iv) **Aprovar** a celebração do Contrato de Servicing e Backup Servicing a ser celebrado entre a Backup Servicer e a Companhia, na qualidade de contratadas, e a Securitizadora, na qualidade de contratante, com a intervenção da Construtora Tenda e da Viva Barra Funda, no qual a Companhia figurará como contratada responsável pela prestação dos serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e atendimento aos Clientes; e (v) **Autorizar** a prática, nos termos do estatuto social da Companhia, de todos e quaisquer atos e a celebração de todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações dos itens (i) a (iv) acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários e à implementação da Securitização ora aprovadas, podendo, inclusive, mas não se limitando: (a) negociar, definir e aprovar o teor dos documentos relacionados à cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários e à Securitização; (b) praticar os atos necessários à celebração do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, do Contrato de Servicing, do Contrato de Cessão e de quaisquer outros documentos necessários à cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários e à implementação da Securitização, bem como quaisquer aditamentos a eles relacionados; (c) praticar os atos necessários à contratação das instituições necessárias para a realização da Securitização, incluindo, mas não se limitando a, contratação da Securitizadora, dos assessores legais, do escriturador, do banco liquidante, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, do auditor independente, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações, fixar-lhes honorários, bem como ratificar os atos já praticados pela Diretoria da Companhia neste sentido; (d) realizar a publicação e o arquivamento dos documentos de natureza societária perante a junta comercial competente; e (e) tomar as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, bem como tomar todas as demais providências necessárias para a efetivação da Securitização, conforme ora aprovada. 6. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada pela mesa e pelos presentes. **Membros da Diretoria:** Rodrigo Osma, Luiz Maurício de Garcia Paula, Alexandre Milen Grzegorzewski, Cristina Caresia Marques, Daniela Ferrari Toscano de Brito, Fabrício Queziti Arrivabene, Luciano do Amaral, Renan Barbosa Sanches, Rodrigo Fernandes Hissa, Weliton Luis Costa Junior, Andre Luis Mas-sote Monteiro, Luis Gustavo Scarsollo Martini e Sidney Ostrowski. **Mesa:** Luiz Maurício de Garcia Paula (Presidente), Amanda da Silva Ribeiro (Secretária). **Declara-se, para os devidos fins, que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.** Confere com o original: **Amanda da Silva Ribeiro** - Secretária da Mesa. JUCESP nº 96.256/23-0 em 03/03/2023.



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.

Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:

<https://estadao.estado.com.br/publicacoes/>