



**...continuação** **Tenda Negócios Imobiliários S.A. - CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58 - NIRE 35300357469 - Ata de Reunião da Diretoria realizada em 19 de maio de 2023**

Emissão ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série da 151ª Emissão, conforme o caso, nos termos do Termo de Securitização da 151ª Emissão; (h) **Remuneração: Juros Remuneratórios:** os CRI da Primeira Série da 151ª Emissão farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (spread) de 5,0000% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (**"Remuneração da Primeira Série da 151ª Emissão"**), calculada conforme previsto no Termo de Securitização da 151ª Emissão. Os CRI da Segunda Série da 151ª Emissão farão jus à remuneração equivalente a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 2025, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada na data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI da 151ª Emissão, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) de 5,0000% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (**"Remuneração da Segunda Série da 151ª Emissão"**, quando referida em conjunto e indistintamente com a Remuneração da Primeira Série da 151ª Emissão, **"Remuneração da 151ª Emissão"**); (i) **Periodicidade de Pagamento de Remuneração:** nas Datas de Pagamento previstas no Termo de Securitização da 151ª Emissão; (j) **Período de Carência:** conforme Cronograma de Pagamentos (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão) previsto no Anexo I do Termo de Securitização da 151ª Emissão; (k) **Amortização Programada:** os CRI da 151ª Emissão serão amortizados, conforme estipulado no Cronograma de Pagamentos (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão) da 151ª Emissão; (l) **Amortização Extraordinária dos CRI:** a Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI da 151ª Emissão, (i) na ocorrência dos Eventos de Reembolso Compulsório (conforme definido no Contrato de Cessão da 151ª Emissão); e (ii) mensalmente, no montante equivalente aos Recursos Excedentes, sempre que haja Recursos Excedentes nas Contas do Patrimônio Separado (conforme definidos no Termo de Securitização da 151ª Emissão), observado o disposto no Termo de Securitização da 151ª Emissão. Os recursos recebidos pela Securitizadora, no respectivo mês de arrecadação dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Securitizadora para a amortização extraordinária parcial dos CRI da 151ª Emissão, na Data de Pagamento (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão) da 151ª Emissão subsequente prevista no Cronograma de Pagamentos da 151ª Emissão, proporcionalmente ao saldo do respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI da 151ª Emissão na data do evento; (m) **Repactuação Programada:** caso, no Prazo para Comunicação da Repactuação Programada (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão) da 151ª Emissão, a Securitizadora verifique que não há recursos suficientes nas Contas do Patrimônio Separado (incluídos os recursos objeto do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, conforme definidos no Termo de Securitização da 157ª Emissão) para fazer frente à quitação do saldo devedor dos CRI da 151ª Emissão na Data de Vencimento dos CRI da 151ª Emissão original, os CRI da 151ª Emissão poderão, observado o disposto no Termo de Securitização da 151ª Emissão, ser objeto de repactuação programada para postergar a Data de Vencimento original dos CRI da 151ª Emissão em 24 (vinte e quatro) meses adicionais à Data de Vencimento dos CRI da 151ª Emissão original, passando para 16 de junho de 2030, independentemente de realização de Assembleia Especial de Investidores da 151ª Emissão (conforme definida no Termo de Securitização da 151ª Emissão); (n) **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI da 151ª Emissão (i) no mês em que o somatório dos recursos apurados na Conta Centralizadora e nas Contas Arrecadoras (conforme definidas no Termo de Securitização da 151ª Emissão), incluindo os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas e os Recursos Excedentes (conforme definidos no Termo de Securitização da 151ª Emissão), sejam suficientes para quitar o saldo devedor do CRI da 151ª Emissão e eventuais custos em aberto ou provisionados na 151ª Emissão; e/ou (ii) nos Eventos de Reembolso Compulsório (conforme definidos no Contrato de Cessão da 151ª Emissão) totais; e/ou (iii) caso seja exercida a Opção de Compra dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão (conforme definida no Termo de Securitização da 151ª Emissão) e mediante o recebimento dos recursos decorrentes de referida compra dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão (**"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 151ª Emissão"**). O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 151ª Emissão será efetuado pela Securitizadora, unilateralmente, sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI da 151ª Emissão, 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; (o) **Data de Vencimento dos CRI:** conforme venha a ser definida no Termo de Securitização da 151ª Emissão, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 151ª Emissão (**"Data de Vencimento dos CRI da 151ª Emissão"**); (p) **Lastro dos CRI:** os CRI da 151ª Emissão estarão lastreados em direitos creditórios imobiliários, representados por 3.769 (três mil, setecentos e sessenta e nove) cédulas de crédito imobiliário fracionárias e integrais, 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", a ser 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, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI da 151ª Emissão, nos termos do § 4º do artigo 18, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (**"Escritura de Emissão de CCI da 151ª Emissão"** e **"Instituição Custodiante"**, respectivamente), para representar os Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão (**"CCI da 151ª Emissão"**); (q) **Reembolso Compulsório dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão:** o reembolso compulsório, parcial ou integral, dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, na hipótese de ocorrência de quaisquer eventos de reembolso compulsório a serem estabelecidos no Contrato de Cessão da 151ª Emissão (**"Eventos de Reembolso Compulsório da 151ª Emissão"**), conforme o caso, no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento à Securitizadora do Valor de Reembolso Compulsório, conforme definido no Contrato de Cessão da 151ª Emissão; (r) **Recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesa:** nos termos do Termo de Securitização da 151ª Emissão, caso seja necessário, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesa serão recompostos com os recursos do fluxo futuro decorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão. (iii) **Aprovar**, em observância ao disposto no artigo 7º, parágrafo 1º, alínea "d" do estatuto social da Companhia, a constituição e outorga, pela Companhia, da Cessão Fiduciária dos Ativos Cedidos Fiduciariamente na 151ª Emissão, em favor dos Titulares de CRI, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, da 151ª Emissão a ser celebrado entre as Cedentes Fiduciárias e a Securitizadora, como forma de assegurar o pontual, fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas da 151ª Emissão, cedem fiduciariamente em favor da Securitizadora; (iv) **Aprovar** a celebração do Contrato de Conta Vinculada da 151ª Emissão entre a Securitizadora, as Cedentes Fiduciárias e o Itaú Unibanco; (v) **Aprovar** a celebração do Contrato de Distribuição da 151ª Emissão, entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, e as Cedentes; (vi) **Aprovar** a celebração do Contrato de Servicing e Backup Servicing da 151ª Emissão entre o Backup Servicer e a Tenda Negócios Imobiliários, na qualidade de contratados, e a Securitizadora, na qualidade de contratante, com a interveniência da Companhia e da Tenda 46, no qual a Tenda Negócios Imobiliários figurará como contratada responsável pela prestação dos serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão e atendimento aos Clientes da 151ª Emissão; e (vii) **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 (vi) acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, à implementação da Securitização da 151ª Emissão e à constituição e outorga da Cessão Fiduciária da 151ª Emissão dos Ativos Cedidos Fiduciariamente na 151ª Emissão ora aprovadas, podendo, inclusive, mas não se limitando: (a) negociar, definir e aprovar o teor dos documentos relacionados à cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, à Securitização da 151ª Emissão e à constituição e outorga da Cessão Fiduciária da 151ª Emissão dos Ativos Cedidos Fiduciariamente na 151ª Emissão e; (b) praticar os atos necessários à celebração do Contrato de Cessão da 151ª Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária da 151ª Emissão, do Contrato de Distribuição da 151ª Emissão, do Contrato de Servicing e Backup Servicing da 151ª Emissão e de quaisquer outros documentos necessários à cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão à implementação da Securitização e a constituição e outorga da Cessão Fiduciária dos Ativos Cedidos Fiduciariamente da 151ª Emissão, bem como quaisquer aditamentos a eles relacionados; (c) praticar os atos necessários à contratação das instituições necessárias para a realização da Operação Securitização da 151ª Emissão, 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 as publicações e os arquivamentos 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 cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, da Securitização da 151ª Emissão e da Cessão Fiduciária dos Ativos Cedidos Fiduciariamente da 151ª Emissão e, 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 Osório, Luiz Maurício de Garcia Paula, Alexandre Millen Grzegorzewski, Alexandre Régis de Oliveira, Cristina Caresia Marques, Daniela Ferrari Toscano de Brito, Fabricio Quesiti Arrivabene, Luciano do Amaral, Renan Barbosa Sanches, Rodrigo Fernandes Hissa, e Welton Luiz Costa Junior. **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: Amanhda da Silva Ribeiro - Secretária da Mesa. JUCESP nº 215.817/23-0 em 29/05/2023.



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://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>