

Tenda Negócios Imobiliários S.A.

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

Ata de Reunião da Diretoria realizada em 28 de junho de 2023

1. **Data, Hora e Local:** No dia 28 de junho de 2023, às 18:15 horas, por videoconferência, conforme previsão do art. 8, §1º do estatuto social da Tenda Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia").

2. **Convocação e Presença:** Presentes 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:** Deliberar sobre: (i) a rerratificação de determinadas deliberações tomadas no âmbito da Reunião de Diretoria, realizada em 19 de maio de 2023, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 215.817/23-0 em 29 de maio de 2023 ("RD de 19/05/2023"), de modo a retificar: (A) no âmbito da 157ª emissão da True Securizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securizadora"), de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 1ª (primeira) série e da 2ª (segunda) série ("157ª Emissão"), os itens I e II (a), (b), (c), (h) e (p) da RD de 19/05/2023; (B) no âmbito da 151ª emissão, pela Securizadora, de CRI da 1ª (primeira) série e da 2ª (segunda) série ("151ª Emissão"), os itens I e II (a), (b), (c), (h) e (p) da RD de 19/05/2023; (ii) a rerratificação, no âmbito da 151ª Emissão, do rol de "Cedentes" de modo a excluir a Tenda 46 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.363.448/0001-84 ("Tenda 46") e suas referências nos itens aplicáveis do "Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) séries, da True Securizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados", celebrado entre a Securizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Termo de Securitização da 151ª Emissão"), do "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 151ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, Sob o Rito de Registro Automático, da True Securizadora S.A.", celebrado entre a Securizadora, o Banco Itaú BBA S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, a Construtora Tenda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35 ("Construtora Tenda"), a Tenda 46 e a Companhia ("Contrato de Distribuição da 151ª Emissão"), do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Construtora Tenda, a Tenda 46, a Companhia e a Securizadora ("Contrato de Cessão da 151ª Emissão") e 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 Securizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Escritura de Emissão de CCI da 151ª Emissão") e, consequentemente, a alteração da definição de "Cedentes" da 151ª Emissão na RD de 19/05/2023; (iii) a rerratificação de todos os demais termos e condições deliberados na RD de 19/05/2023, dentre outras matérias a respeito da realização da 151ª Emissão e da 157ª Emissão, não expressamente ratificadas nos termos desta rerratificação da RD de 19/05/2023; (iv) a ratificação de todos os demais atos já praticados pela diretoria até a presente data em razão das deliberações tomadas no âmbito da RD de 19/05/2023 desta rerratificação; 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) a **rerratificação**, no âmbito da 157ª emissão, dos itens I e II (a), (b), (c), (h) e (p), e, no âmbito da 151ª Emissão, dos itens I e II (a), (b), (c), (h) e (p), da RD de 19/05/2023, que passarão a vigorar com as seguintes redações: (A) no âmbito da 157ª Emissão: "(i) Em observância ao disposto no artigo 7º, parágrafo 1º, alínea 'd' do estatuto social da Companhia, a cessão, pela Companhia à Securizadora, de direitos creditórios imobiliários (a) de Empreendimentos com obras concluídas, ou seja, de Empreendimentos com "habite-se" e nos quais já tenha ocorrido assembleia geral de instalação de condomínio (AGI); (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 especificada do Anexo IV do Contrato de Cessão da 157ª Emissão; (c) que não estejam em atraso por mais de 30 (trinta) dias em qualquer parcela, considerando a Data Base da Cessão da 157ª Emissão (conforme definida no Termo de Securitização da 157ª Emissão); (d) cujos Clientes da 157ª Emissão tenham liquidado 2 (duas) ou mais parcelas; e (e) cujos montantes não tenham sido objeto de renegociação após a assinatura do respectivo Instrumento de Confissão de Dívida, excetuada a repactuação do índice de atualização do financiamento concedido pela respectiva cedente constante do Instrumento de Confissão de Dívida; devidos pelos clientes descritos e relacionados no Contrato de Cessão da 157ª Emissão ("Clientes da 157ª Emissão"), de forma irrevogável e irretroatável, relativamente ao preço de aquisição e para aquisição dos imóveis identificados no Contrato de Cessão da 157ª Emissão ("Imóveis da 157ª Emissão"), na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, e atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos "Termos de Confissão de Dívida" relacionados no Contrato de Cessão da 157ª Emissão ("Instrumentos de Confissão de Dívida"), incluindo a respectiva remuneração, conforme o caso, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos respectivos Clientes da 157ª Emissão por força dos Instrumentos de Confissão de Dívida, 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 da 157ª Emissão previstos nos Instrumentos de Confissão de Dívida, observado que a cessão não abrange juros de obras e eventuais reembolsos de despesas devidos pelos Clientes da 157ª Emissão, como por exemplo, de tributos e custos de cartórios aplicáveis quando da transferência dos Imóveis da 157ª Emissão ("Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão"). Fica ora aprovada a cessão pela Companhia, em definitivo, dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão, na Data Base da Cessão da 157ª Emissão, com valor nominal total de R\$ 86.221.000,00 (oitenta e seis milhões, duzentos e vinte e um reais), conforme definido após a finalização do Procedimento de Bookbuilding da 157ª Emissão e da auditoria jurídica e financeira do Backup Servicer, nos termos do Contrato de Cessão da 157ª Emissão, os quais serão lastro da Securitização da 157ª Emissão;" "(ii) **Aprovar** a operação de Securitização da 157ª Emissão, por meio de emissão pela Securizadora dos CRI da 157ª emissão, conforme os termos e condições a serem estabelecidos no Termo de Securitização da 157ª Emissão, a ser celebrado entre a Securizadora e o Agente Fiduciário, com as seguintes características ("**Operação de Securitização da 157ª Emissão**"): (a) **Quantidade de CRI da 157ª Emissão:** Foram emitidos 86.221 (oitenta e seis mil, duzentos e vinte e um) CRI, sendo (i) 68.798 (sessenta e oito mil, setecentos e noventa e oito) CRI da Primeira Série da 157ª Emissão (conforme definido abaixo); e (ii) 17.423 (dezesete mil, quatrocentos e vinte e três) CRI da Segunda Série da 157ª Emissão (conforme definido abaixo). A quantidade de CRI da 157ª Emissão alocados como CRI da Primeira Série da 157ª Emissão ou como CRI da Segunda Série da 157ª Emissão foi determinada por meio de Procedimento de Bookbuilding da 157ª Emissão (conforme definido no Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização da 157ª Emissão), observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorreu no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização da 157ª Emissão), em que a quantidade de CRI de uma série foi diminuída da quantidade total de CRI da outra série; (b) **CRI da Primeira Série:** Os 68.798 (sessenta e oito mil, setecentos e noventa e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Emissão, da 1ª (primeira) série, da Securizadora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, por meio da formalização do Termo de Securitização da 157ª Emissão, em conformidade com os artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430/22, conforme definido em Procedimento de Bookbuilding da 157ª Emissão ("CRI da Primeira Série: Os 17.423 (dezesete mil, quatrocentos e vinte e três) certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Emissão, da 2ª (segunda) série, da Securizadora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, por meio da formalização do Termo de Securitização da 157ª Emissão, em conformidade com os artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430/22, conforme definido em Procedimento de Bookbuilding da 157ª Emissão ("CRI da Segunda Série: Os 17.423 (dezesete mil, quatrocentos e vinte e três) certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Emissão, da 2ª (segunda) série, da Securizadora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, por meio da formalização do Termo de Securitização da 157ª Emissão, em conformidade com os artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430/22, conforme definido em Procedimento de Bookbuilding da 157ª Emissão ("CRI da Segunda Série da 157ª Emissão"); (h) **Juros Remuneratórios:** os CRI da Primeira Série da 157ª Emissão farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médicas diárias do Depósito Interfinanceiro - DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão B3 ("B3") no informativo disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de uma sobretaxa (spread) de 5,0000% (cinco inteiros cinco mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("**Remuneração da Primeira Série da 157ª Emissão**"), calculada conforme previsto no Termo de Securitização da 157ª Emissão. Os CRI da Segunda Série da 157ª Emissão farão jus à remuneração equivalente a 12,0094% (doze inteiros e noventa e quatro décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("**Remuneração da Segunda Série da 157ª Emissão**"), quando referida em conjunto e indistintamente com a Remuneração da Primeira Série da 157ª Emissão, conforme definido em Procedimento de Bookbuilding da 157ª Emissão;

(p) **Lastro dos CRI:** os CRI da 157ª Emissão estarão lastreados em direitos creditórios imobiliários, representados por 17.382 (dezesete mil, trezentos e oitenta e duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias e integrais, as quais serão emitidas pela Securizadora, 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 Securizadora 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 157ª 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 157ª Emissão**" e "**Instituição Custodiante**" e "**Lei nº 10.931**", respectivamente), para representar os Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão ("**CCI da 157ª Emissão**"); (B) no âmbito da 151ª Emissão: "(i) Em observância ao disposto no artigo 7º, parágrafo 1º, alínea 'd' do estatuto social da Companhia, a cessão, pela Companhia à Securizadora, de direitos creditórios imobiliários (a) de Empreendimentos com não obras concluídas, ou seja, de Empreendimentos sem "habite-se" e nos quais ainda não tenha ocorrido assembleia geral de instalação de condomínio (AGI); (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 especificada do Anexo IV do Contrato de Cessão da 151ª Emissão); (c) que não estejam em atraso por mais de 30 (trinta) dias em qualquer parcela, considerando a Data Base da Cessão da 151ª Emissão (conforme definida no Termo de Securitização da 151ª Emissão); (d) cujos Clientes da 151ª Emissão tenham liquidado 2 (duas) ou mais parcelas; e (e) cujos montantes não tenham sido objeto de renegociação após a assinatura do respectivo Contrato de Venda e Compra (conforme definido abaixo), excetuada a repactuação do índice de atualização do financiamento concedido pela respectiva Cedente constante do Contrato de Venda e Compra; devidos pelos clientes da 151ª Emissão descritos e relacionados no Contrato de Cessão da 151ª Emissão ("**Clientes da 151ª Emissão**"), de forma irrevogável e irretroatável, relativamente ao preço de aquisição e para aquisição dos imóveis identificados no Contrato de Cessão da 151ª Emissão ("**Imóveis da 151ª Emissão**"), na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, e atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos "Contratos de Venda e Compra" relacionados no Contrato de Cessão da 151ª Emissão ("**Contratos de Venda e Compra**"), incluindo a respectiva remuneração, conforme o caso, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos respectivos Clientes da 151ª Emissão 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 da 151ª Emissão previstos nos Contratos de Venda e Compra, observado que a cessão não abrange juros de obras e eventuais reembolsos de despesas devidos pelos Clientes da 151ª Emissão, como por exemplo, de tributos e custos de cartórios aplicáveis quando da transferência dos Imóveis da 151ª Emissão ("**Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão**"). Fica ora aprovada a cessão pela Companhia, em definitivo, dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, na Data Base da Cessão da 151ª Emissão, com valor nominal total de R\$ 53.872.000,00 (cinquenta e três milhões, oitocentos e setenta e dois mil reais), conforme definido após a finalização do Procedimento de Bookbuilding da 151ª Emissão e da auditoria jurídica e financeira do Backup Servicer, nos termos do Contrato de Cessão da 151ª Emissão, os quais serão lastro da Securitização da 151ª Emissão;" "(ii) **Aprovar** a operação de Securitização da 151ª Emissão, por meio de emissão pela Securizadora dos CRI da 151ª emissão, conforme os termos e condições a serem estabelecidos no Termo de Securitização da 151ª Emissão, a ser celebrado entre a Securizadora e o Agente Fiduciário, com as seguintes características ("**Operação de Securitização da 151ª Emissão**"): (a) **Quantidade de CRI da 151ª Emissão:** Foram emitidos 53.872 (cinquenta e três mil, oitocentos e setenta e dois) CRI, sendo (i) 48.845 (quarenta e oito mil, oitocentos e quarenta e cinco) CRI da Primeira Série da 151ª Emissão (conforme definido abaixo); e (ii) 5.027 (cinco mil e vinte e sete) CRI da Segunda Série da 151ª Emissão (conforme definido abaixo). A quantidade de CRI da 151ª Emissão alocados como CRI da Primeira Série da 151ª Emissão ou como CRI da Segunda Série da 151ª Emissão foi determinada por meio de Procedimento de Bookbuilding da 151ª Emissão (conforme definido no Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização da 151ª Emissão), observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorreu no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização da 151ª Emissão), em que a quantidade de CRI de uma série foi diminuída da quantidade total de CRI da outra série; (b) **CRI da Primeira Série:** Os 48.845 (quarenta e oito mil, oitocentos e quarenta e cinco) certificados de recebíveis imobiliários da 151ª Emissão, da 1ª (primeira) série, da Securizadora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, por meio da formalização do Termo de Securitização da 151ª Emissão, em conformidade com os artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430/22, conforme definido em Procedimento de Bookbuilding da 151ª Emissão ("CRI da Primeira Série da 151ª Emissão"); (c) **CRI da Segunda Série:** Os 5.027 (cinco mil e vinte e sete) certificados de recebíveis imobiliários da 151ª Emissão, da 2ª (segunda) série, da Securizadora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, por meio da formalização do Termo de Securitização da 151ª Emissão, em conformidade com os artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430/22, conforme definido em Procedimento de Bookbuilding da 151ª Emissão ("**CRI da Segunda Série da 151ª Emissão**"); (h) **Juros Remuneratórios:** os CRI da Primeira Série da 151ª Emissão farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médicas diárias do Depósito Interfinanceiro - DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão B3 ("B3") no informativo disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de uma sobretaxa (spread) de 5,0000% (cinco inteiros cinco mil décimos de milésimo 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 12,0094% (doze inteiros e noventa e quatro décimos de milésimo por cento) 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, conforme definido em Procedimento de Bookbuilding da 151ª Emissão;" (p) **Lastro dos CRI:** os CRI da 151ª Emissão estarão lastreados em direitos creditórios imobiliários, representados por 3.760 (três mil, setecentos e sessenta) cédulas de crédito imobiliário fracionárias e integrais, as quais serão emitidas pela Securizadora, 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 Securizadora 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**" e "**Lei nº 10.931**", respectivamente), para representar os Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão ("**CCI da 151ª Emissão**");" (ii) a **rerratificação**, no âmbito da 151ª Emissão, do rol de "Cedentes" de modo a excluir a Tenda 46 e suas referências nos itens aplicáveis do Termo de Securitização da 151ª Emissão, do Contrato de Distribuição da 151ª Emissão, do Contrato de Cessão da 151ª Emissão e da Escritura de Emissão de CCI da 151ª Emissão, e, consequentemente, a alteração da definição de "Cedentes" da 151ª Emissão na RD de 19/05/2023 para abranger apenas a Companhia e a Construtora Tenda, quando referidas em conjunto, passando a serem definidas como "Cedentes da 151ª Emissão". (iii) a **rerratificação** de todos os demais termos e condições deliberados na RD de 19/05/2023, dentre outras matérias a respeito da realização da 157ª Emissão e da 151ª Emissão, não expressamente ratificadas nos termos desta rerratificação da RD de 19/05/2023; (iv) a **ratificação** de todos os demais atos já praticados pela diretoria até a presente data em razão das deliberações tomadas no âmbito da RD de 19/05/2023 e desta rerratificação. 6. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se o presente ata que, lida e aprovada, foi assinada pela mesa e pelos presentes. **Membros da Diretoria:** Rodrigo Osório, Luiz Maurício de Garcia Paula, Alexandre Millean Grzegorzewski, Alexandre Régis de Oliveira, Cristina Caresia Marques, Daniela Ferrari Toscano de Brito, Fabricio Questiti Arrivabene, Luciano do Amaral, Renan Barbosa Sanchez, Rodrigo Fernandes Hissa, e Weliton 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. **Amanda da Silva Ribeiro** - Secretária da Mesa. JUCESP nº 274.532/23-2 em 11/07/2023.



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

Sua autenticação pode ser conferida no

QR Code ao lado ou pelo site:

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