

# RNI Negócios Imobiliários S.A.

CNPJ nº 67.010.660/0001-24 - NIRE 35300335210

## Ata de Reunião do Conselho de Administração Realizada em 19 de Julho de 2023

**1. Data, Hora e Local:** Realizada em 19 de julho de 2023, às 09:20 horas, na sede social da **RNI Negócios Imobiliários S.A.**, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, CEP 15085-485 ("Companhia"). **2. Convocação e Presença:** Convocação realizada nos termos do artigo 17 do Estatuto Social da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"). Presente a maioria dos membros do Conselho de Administração da Companhia. **3. Mesa:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Roberto Oliveira de Lima, que convidou o Sr. José Walter Ferreira Junior para secretariá-lo. **4. Ordem do Dia:** Nos termos do artigo 21 do Estatuto Social da Companhia, deliberar sobre: **(i)** a autorização da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 123600-0 ("CCB Imobiliária") a ser emitida pela Companhia em favor do **Banco Votorantim S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.588.111/0001-03 ("Credor"), bem como a destinação dos recursos obtidos com a referida CCB Imobiliária para reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Companhia nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta (conforme abaixo definido), diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I da CCB Imobiliária, que servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários integrantes da série única da 183ª (centésima octogésima terceira) emissão da Securitizadora (conforme abaixo definido), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), a ser disciplinada pelo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 183ª (Centésima Octogésima Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.", a ser celebrado entre a **True Securitizadora S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora categoria S1 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos nº 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora") e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização", "Agente Fiduciário dos CRI" e "Emissão", respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("CRI", "Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente); **(ii)** a autorização da prática, pelos diretores da Companhia e/ou os representantes legais da Companhia, de todo e qualquer ato necessário à implementação e à realização da Emissão e da Oferta, bem como à formalização das matérias tratadas no item "(i)" acima, incluindo, mas sem limitação, **(a)** a contratação e remuneração de todos os prestadores de serviços necessários para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas sem limitação, o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), o Banco Liquidante (conforme abaixo definido), o Custodiante (conforme abaixo definido), o Agente Fiduciário dos CRI, o assessor legal, dentre outros; **(b)** a negociação de todos os termos e condições da CCB Imobiliária, do Contrato de Cessão, do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão e da Oferta (tais como procurações, aditamentos aos referidos instrumentos e demais instrumentos relacionados), podendo, para tanto, assinar os respectivos instrumentos e fixar-lhes os respectivos honorários, conforme o caso; e **(c)** a celebração da CCB Imobiliária, do Contrato de Cessão e do Contrato de Distribuição, bem como de todos os demais instrumentos necessários à realização da Emissão e da Oferta, e eventuais aditamentos, além da prática de todos os atos necessários à realização da Emissão e da Oferta; e **(iii)** a ratificação de todos os atos já praticados pela diretoria e/ou pelos representantes legais da Companhia no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitações, aqueles praticados para implementação dos itens "(i)" e "(ii)" acima mencionados. **5. Deliberações Tomadas Por Unanimidade e Sem Quaisquer Restrições:** Instalada a Reunião, após exame e discussão da matéria da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração presentes deliberaram o que segue: **5.1. Autorizar a realização da Emissão e a Oferta, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da CCB Imobiliária e da CCI, do Contrato de Cessão, e demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta:** **(i) Valor de Principal da CCB Imobiliária:** R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido); **(ii) Prazo Total da CCB Imobiliária e CCI:** 1.093 (mil e noventa e três) dias; **(iii) Data de Vencimento da CCB Imobiliária e CCI:** 16 de julho de 2026; **(iv) Data de Vencimento do CRI:** 20 de julho de 2026; **(v) Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão da CCB Imobiliária será o dia 19 de julho de 2023 ("Data de Emissão"); **(vi) Datas de Pagamento:** conforme tabela constante do Anexo II da CCB Imobiliária; **(vii) Atualização Monetária:** o Valor de Principal da CCB Imobiliária não será atualizado monetariamente; **(viii) Remuneração:** sobre o Valor de Principal da CCB Imobiliária incidirá juros remuneratórios, com periodicidade trimestral, correspondentes a 100% (cento por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão no Informativo Diário, disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração da CCB Imobiliária será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor de Principal da CCB Imobiliária, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização, de acordo com a fórmula presente na Cláusula 3.5 da CCB Imobiliária; **(ix) Vencimento Antecipado:** a CCB Imobiliária e todas as obrigações constantes da CCB Imobiliária serão consideradas antecipadamente vencidas, de forma automática ou não, nas hipóteses descritas na CCB Imobiliária (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento"); **(x) Pagamento Antecipado Facultativo:** nos termos da CCB Imobiliária, a Companhia poderá, a qualquer tempo, pagar antecipadamente, de forma parcial ou total, o saldo do Valor de Principal, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos ("Valor Base do Pagamento Antecipado Facultativo" e "Pagamento Antecipado Facultativo", respectivamente). Por ocasião do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Base do Pagamento Antecipado Facultativo, acrescido de prêmio equivalente a: (a) 2,18% (dois inteiros e dezoito centésimos por cento) incidente sobre o Valor Base do Pagamento Antecipado Facultativo caso a Companhia realize o Pagamento Antecipado Facultativo da CCB Imobiliária a partir da Data de Emissão, inclusive, até 19 de julho de 2024, exclusive; (b) 2,08% (dois inteiros e oito centésimos por cento) incidente sobre o Valor Base do Pagamento Antecipado Facultativo caso a Companhia realize o Pagamento Antecipado Facultativo da CCB Imobiliária a partir de 19 de julho de 2024, inclusive, até 19 de julho de 2025, exclusive; e (c) 1,98% (um inteiro e noventa e oito centésimos por cento) incidente sobre o Valor Base do Pagamento Antecipado Facultativo caso a Companhia realize o Pagamento Antecipado Facultativo da CCB Imobiliária a partir de 19 de julho de 2025, inclusive, até a Data de Vencimento, inclusive; **(xi) Garantias:** em garantia do cumprimento (a) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia por força da CCB Imobiliária, o que inclui o pagamento do Montante Devido, (b) de todos e quaisquer outros valores e/ou encargos devidos por força da CCB Imobiliária e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB Imobiliária e/ou aos demais documentos da Operação de Securitização, e (c) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, as despesas da Operação de Securitização ("Obrigações Garantidas"), será prestado aval da **Rodobens Participações S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, São José do Rio Preto - SP, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59 ("Avalista"), responsável de forma solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas da Companhia para com o Credor e, após a cessão, para com os titulares dos CRI; **(xii) Encargos Moratórios:** ocorrendo impuntualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB Imobiliária, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da respectiva Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e **(xiii) Local e Forma de Pagamento:** o local, a(s) data(s) de pagamento, o(s) valor(es) das Obrigações Garantidas e a forma de pagamento estão discriminados na CCB Imobiliária. **5.2** A autorização da prática, pelos diretores da Companhia e/ou os representantes legais da Companhia, de todo e qualquer ato necessário à implementação e à realização da Emissão e da Oferta, bem como à formalização das matérias tratadas no item 5.1 acima, incluindo, mas sem limitação, **(a)** a contratação e remuneração de todos os prestadores de serviços necessários para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas sem limitação, a instituição financeira integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de instituição intermediária da Oferta ("Coordenador Líder"), a instituição prestadora dos serviços de banco liquidante dos CRI ("Banco Liquidante"), a instituição prestadora dos serviços de custódia dos documentos da Operação de Securitização ("Custodiante"), o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI, os assessores legais, dentre outros; **(b)** a negociação de todos os termos e condições da CCB Imobiliária, da CCI, do Contrato de Cessão, do contrato de distribuição da Oferta ("Contrato de Distribuição") e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão e da Oferta, podendo, para tanto, assinar os respectivos instrumentos e fixar-lhes os respectivos honorários, conforme o caso; e **(c)** a emissão da CCB Imobiliária, a celebração do Contrato de Distribuição e do Contrato de Cessão, bem como de todos os demais instrumentos necessários à realização da Emissão e da Oferta, e eventuais aditamentos, além da prática de todos os atos necessários à realização da Emissão e da Oferta. **5.3** A ratificação de todos os atos já praticados pela diretoria e/ou pelos representantes legais da Companhia no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitações, aqueles praticados para implementação dos itens 5.1 e 5.2 acima mencionados. **6. Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos. **São José do Rio Preto - SP, 19 de julho de 2023. Mesa: Roberto Oliveira de Lima** - Presidente; **José Walter Ferreira Junior** - Secretário. **Conselheiros:** (i) Roberto Oliveira de Lima; (ii) Milton Jorge de Miranda Hage; (iii) Waldemar Verdi Junior; (iv) Giuliano Finimundi Verdi; (v) Mailson Ferreira de Nóbrega; e (vi) Alcides Lopes Tápias. **Confere com a original lavrada em livro próprio. José Walter Ferreira Junior - Secretário. JUCESP nº 1.130.590/23-9 em 21/07/2023. Maria Cristina Frei - Secretária Geral.**

