

Tenda Negócios Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58 - NIRE 35.300.357.469

Ata de Reunião da Diretoria realizada em 06 de fevereiro de 2024

1. Data, Hora e Local: em 06 de fevereiro de 2024, às 10h00, por meio de videoconferência, conforme previsão do art. 8, § 1º, do Estatuto Social da Tenda Negócios Imobiliários S.A., situada no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, 8º e 9º pavimentos, Centro, CEP 01014-908 ("Companhia"). **2. Convocação e Presença:** dispensada a convocação prévia, diante da presença da totalidade dos membros da Diretoria da Companhia, verificando-se, portanto, o quórum necessário para instalação da reunião. **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 Fazenda ("CNPJ/MF") sob o 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/MF sob o nº 71.476.527/0001-35 ("Construtora Tenda" e, quando em conjunto com a Companhia, 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 265ª emissão, conforme os termos e condições a serem estabelecidos no "Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 165ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados Cedidos pela Tenda Negócios Imobiliários S.A. e pela Construtora Tenda S.A." ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF 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, conforme alterada, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Agente Fiduciário"); **(iii) aprovar** a celebração do "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 265ª Emissão, da True Securitizadora S.A." ("Contrato de Distribuição"), a ser celebrado entre a instituição intermediária a ser contratada para a oferta pública dos CRI ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente), a Securitizadora 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/MF 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 o "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 direitos creditórios imobiliários que, cumulativamente: (i) são decorrentes da comercialização das unidades autônomas de empreendimentos residenciais que foram ou estão sendo desenvolvidos pelas Cedentes, conforme o caso, destinados à venda a terceiros ("Imóveis" e "Empreendimentos", respectivamente); (ii) contam com classificação de risco de "Baixíssimo Risco", "Baixo Risco", "Médio Baixo Risco", "Médio Alto Risco", "Alto Risco" e "Altíssimo Risco" (atribuída pelas Cedentes de acordo com a metodologia de atribuição de classificação de risco a ser especificada no Contrato de Cessão); (iii) possuem parcelas com até 40 (quarenta) dias de atraso contados da Data Base da Cessão (a ser definida no Contrato de Cessão); (iv) sejam relativos a clientes devedores ("Clientes") que tenham liquidado 2 (duas) ou mais parcelas; e (v) não possuam qualquer montante 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 respectivo Contrato 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 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 ("Direitos Creditórios Imobiliários"). Fica ora aprovada a cessão pela Companhia, em definitivo, dos Direitos Creditórios Imobiliários com valor nominal total de até **R\$ 286.550.316,83 (duzentos e oitenta e seis milhões, quinhentos e cinquenta mil, trezentos e dezesseis reais e oitenta e três centavos)**, na Data Base da Cessão, por meio da celebração do Contrato de Cessão, os quais serão lastro da 265ª emissão de CRI da Securitizadora; **(ii) aprovar** a operação de Securitização, por meio de emissão pela Securitizadora dos CRI das 1ª e 2ª séries da sua 265ª 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 173.260 (cento e setenta e três mil e duzentos e sessenta) CRI, sendo 86.630 (oitenta e seis mil e seiscentos e trinta) CRI da primeira série ("CRI Seniores") e 86.630 (oitenta e seis mil e seiscentos e trinta) CRI da segunda série ("CRI Subordinados"), observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída, em virtude de distribuição parcial dos CRI, desde que observado o montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) CRI ("Montante Mínimo") e a subordinação a ser prevista no Termo de Securitização ("Subordinação"); (b) Valor Global dos CRI: o valor total da emissão dos CRI corresponderá a R\$ 173.260.000,00 (cento e setenta e três milhões e duzentos e sessenta mil reais), sendo R\$ 86.630.000,00 (oitenta e seis milhões e seiscentos e trinta mil reais) de CRI Seniores e R\$ 86.630.000,00 (oitenta e seis milhões e seiscentos e trinta mil reais) de CRI Subordinados, observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo e a Subordinação; (c) 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, a ser definida no Termo de Securitização ("Data de Emissão"); (d) Garantias: não serão constituídas garantias em favor dos Titulares do CRI; (e) Atualização Monetária: (i) o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores, conforme aplicável, será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores, até a integral liquidação dos CRI Seniores, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização; e (ii) o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme aplicável, não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice; (f) Juros Remuneratórios: (i) os CRI Seniores farão jus à remuneração equivalente à sobretaxa (*spread*) de 7,8978% (sete inteiros, oito mil e novecentos e setenta e oito décimos de milésimos por cento), calculada na forma a ser prevista no Termo de Securitização ("Remuneração dos CRI Seniores"); e (ii) os CRI Subordinados farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (*spread*) de 3,4988% (três inteiros, quatro mil e novecentos e oitenta e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Subordinados") e, quando referido em conjunto com a Remuneração dos CRI Seniores, "Remuneração", calculada na forma a ser prevista no Termo de Securitização. O pagamento da Remuneração será devido em cada uma das datas de pagamento dos CRI relacionadas na tabela constante do Termo de Securitização ("Data(s) de Pagamento"), até a data de vencimento dos CRI da respectiva série; (g) Amortização: os CRI Seniores e os CRI Subordinados serão amortizados conforme estipulado no cronograma de pagamentos anexo ao Termo de Securitização. Nos termos a serem previstos na cascata de pagamentos do Termo de Securitização, que estabelecerá a ordem de prioridade nos pagamentos dos CRI com os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários ("Cascata de Pagamentos"), os CRI Subordinados somente receberão a Amortização Programada após todos os CRI Seniores; (h) Amortização Extraordinária dos CRI: a Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, observada a cascata de pagamentos a ser estabelecida no Termo de Securitização. (i) na ocorrência dos Eventos de Reembolso Compulsório (conforme definido abaixo): (ii) em cada Data de Pagamento, no montante equivalente aos recursos depositados nas Contas do Patrimônio Separado (a ser definido no Termo de Securitização) que sobejarem aos pagamentos previstos na Cascata de Pagamentos ("Recursos Excedentes") disponíveis nas Contas Arrecadoras (a serem definidas no Termo de Securitização), observada a Proporção entre Séries abaixo definida (após a amortização programada do mês em questão); (iii) para reenquadramento do Índice de Cobertura, na forma a ser definida e prevista no Contrato de Cessão e o Termo de Securitização; e (iv) a partir da segunda Data de Pagamento dos CRI e a cada Data de Pagamento subsequente, todos os valores excedentes ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva ("Amortização Extraordinária"). 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, observado que qualquer Amortização Extraordinária alcançará indistintamente todos os CRI e deverá ocorrer na proporção entre o saldo devedor dos CRI Seniores e o saldo devedor CRI Subordinados quando da Data de Verificação (a ser definida no Termo de Securitização) após a amortização programada ("Proporção entre Séries"); (i) Repactuação Programada: os CRI não serão objeto de repactuação programada; (j) 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 e nas Contas Arrecadoras (a serem definidas no Termo de Securitização), incluindo os recursos do Fundo de Reserva e os Recursos Excedentes, sejam suficientes para quitar o saldo devedor do CRI e eventuais custos em aberto ou provisionados na Emissão; e/ou (ii) nos 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 ("Resgate Antecipado Obrigatório"). 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; (k) Data de Vencimento dos CRI: conforme venha a ser definida no Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; e (l) Opção de Compra dos Direitos Creditórios Imobiliários: Sujeito à verificação das Condições de Exercício da Opção de Compra (a ser definido no Contrato de Cessão) e mediante o pagamento do Preço de Exercício (conforme definido no Contrato de Cessão), as Cedentes Companhia poderão adquirir a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários pelo valor do saldo devedor atualizado dos CRI, desde que ocorrida a assunção do Backup Servicer na administração e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, exceto nos casos em que as Cedentes, intencionalmente, derem causa a tal substituição, conforme a ser previsto no Contrato de Cessão, em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data em que o Backup Servicer assumir a administração e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários ("Opção de Compra dos Direitos Creditórios Imobiliários"); (m) 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/MF 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 nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Escritura de Emissão de CCI" e "Instituição Custodiante", respectivamente), para representar os Direitos Creditórios Imobiliários; (n) 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 ("Eventos de Reembolso Compulsório"), no estado em que se encontrarem, exceto caso aprovado em Assembleia Especial de Investidores (a ser definido no Termo de Securitização) 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 irretirável, a pagar à Securitizadora o Valor de Reembolso Compulsório a ser acordado no Contrato de Cessão; (o) Fundo de Despesas: A Securitizadora, por conta e ordem das Cedentes, com a retenção dos recursos oriundos do pagamento do Valor da Cessão (a ser definido no Contrato de Cessão), constituirá na Conta Centralizadora, fundo de despesas em valor a ser acordado entre as partes, para fazer frente às (i) Despesas (a ser definido no Termo de Securitização); e (ii) despesas de administração e cobrança das parcelas dos Contratos de Venda e Compra devidas ao Servicer e ao Backup Servicer ("Fundo de Despesas"); (p) Fundo de Reserva: A Securitizadora, por conta e ordem das Cedentes, constituirá, na Conta Centralizadora, mediante retenção de valores decorrentes do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, na forma e limites previstos na Cascata de Pagamentos, fundo de reserva para (i) fazer frente às Obrigações (a ser definido no Termo de Securitização); (ii) para honrar com o pagamento das parcelas do CRI que porventura não tenham sido quitadas em suas respectivas datas de vencimento com o fluxo regular dos Direitos Creditórios Imobiliários; (iii) para honrar com o pagamento das despesas de administração e cobrança das parcelas dos Contratos de Venda e Compra devidas ao Servicer e/ou ao Backup Servicer, caso o Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com referidas despesas; e (iv) para amortizar extraordinariamente os CRI em caso de desenquadramento do Índice de Cobertura. O Fundo de Reserva deverá corresponder, a partir da data da primeira integralização dos CRI (inclusive) até o vencimento final dos CRI, ao respectivo montante mínimo a ser previsto em tabela no Termo de Securitização ("Fundo de Reserva"); (q) Recomposição do Fundo de Reserva: Na hipótese de desenquadramento do Índice de Cobertura em uma Data de Pagamento dos CRI: (a) serão utilizados os recursos do fluxo regular dos Direitos Creditórios Imobiliários, observada a Cascata de Pagamentos a ser prevista no Termo de Securitização, para a Amortização Extraordinária dos CRI; e (b) caso, após a utilização dos recursos decorrentes do fluxo regular dos Direitos Creditórios Imobiliários, na forma prevista no item (a) acima, o Índice de Cobertura permaneça desenquadrado, os recursos do Fundo de Reserva poderão ser utilizados para a Amortização Extraordinária dos CRI até o limite do valor necessário para o reenquadramento do Índice de Cobertura. Caso após a Amortização Extraordinária disposta acima, o Índice de Cobertura permaneça desenquadrado, as Cedentes deverão recompor o Fundo de Reserva ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva correspondente, na forma a ser disposta no Contrato de Cessão, seja em único ou em diversos eventos de recomposição ao longo da vigência dos CRI, de forma que haja recursos suficientes para a realização da Amortização Extraordinária dos CRI, na forma a ser disposta no Termo de Securitização; e (r) Demais condições: Todas as demais condições, termos, prazos e regras específicas relacionados à Oferta serão tratados detalhadamente no Termo de Securitização. **(iii) aprovar** a celebração do Contrato de Distribuição, a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora 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, 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 aprovada, 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, do Coordenador Líder, 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 ser tratado, foi oferecida a palavra a quem ela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, após reaberta a sessão, foi lida, aprovada por todos os presentes e assinada. Composição da Mesa: Luiz Maurício de Garcia Paula (Presidente) e Amanda da Silva Ribeiro (Secretária). Diretores Presentes: Rodrigo Osimo, Luiz Maurício de Garcia Paula, Alexandre Millen Grzegorzewski, Cristina Caseres Marques, Daniela Ferrari Toscano de Britto, Fabrício Questiti Arrivabene, Renan Barbosa Sanches, Weliton Luiz Costa Junior, Alexandre Regis de Oliveira, André Luis Menegazzo Padilha, Amanda da Silva Bezerra e Marcelo de Melo Buozzi. Certifico que a presente confere com a via original lavrada em livro próprio. São Paulo, 06 de fevereiro de 2024. **Amanda da Silva Ribeiro** - Secretária. JUCESP nº 63.599/24-7 em 09/02/2024.



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/>