

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 04 de novembro de 2024

1. Data, Hora e Local: em 04 de novembro 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 prestação de garantia fidejussória na forma de fiança pela Companhia, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Construtora Tenda S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures"), em favor da Construtora Tenda S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 71.476.527/0001-35 ("Construtora Tenda" ou "Devedora" e, quando em conjunto com a Companhia, as "Fiduciárias"), em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Aprovar a cessão de direitos creditórios, pela Companhia à Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), em garantia das Obrigações Garantidas, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de Contas Vinculadas e Outras Avenças", entre as Fiduciárias e a Securitizadora em garantia da totalidade das obrigações garantidas decorrentes das Debêntures; (iii) Aprovar a celebração do "Contrato de Prestação de Serviços de Depositário" a ser celebrado entre as Fiduciárias, a Securitizadora e o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede no Núcleo cidade de Deus, s/nº, na Vila Yara, CEP 06029-900, na Cidade de Osasco, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12 ("Banco Depositário"), para fins de abertura e movimentação das contas vinculadas ("Contrato de Contas Vinculadas"); e (iv) 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 (iii) 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 artigo 818 do Código Civil, a prestação de fiança em garantia das Obrigações Garantidas, por meio da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, com as principais e seguintes características: (a) Destinação dos Recursos: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de suas sociedades controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por suas sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I a Escritura de Emissão; (b) Número da Emissão de Debêntures: As Debêntures representam a 11ª (décima primeira) emissão de debêntures da Companhia; (c) Distribuição Parcial: Não será admitida a colocação parcial das Debêntures; (d) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"); (e) Número de Séries: A Emissão será realizada em série única; (f) Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou quaisquer esforços de venda perante investidores; (g) Data de Emissão das Debêntures: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será definida em comum acordo entre a Companhia e o Coordenador da Oferta e constará na Escritura de Emissão ("Data de Emissão"); (h) Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade das Debêntures será a primeira Data de Integralização das Debêntures ("Data de Início da Rentabilidade"); (i) Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cautelares ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, cuja cópia deverá ser encaminhada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI; (j) Conversibilidade e Permutabilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis e não permutáveis em ações de emissão da Companhia; (k) Desmembramento: Não será admitido o desmembramento da Remuneração das Debêntures, do Valor Nominal Unitário e/ou dos demais direitos conferidos à Debenturista, nos termos do artigo 59, inciso IX, da Lei das Sociedades por Ações; (l) Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Devedora, em particular para garantia da Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures; (m) Garantias: Para garantir o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) as Debêntures contarão com as seguintes garantias: (i) a Companhia e a Tenda Negócios Imobiliários, de forma irrevogável e irretirável, irão ceder e transferir fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta à Debenturista, e seus respectivos sucessores e eventuaiscessionários, para os fins e efeitos dos artigos 1.361 do Código Civil, do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728") e demais regulamentações aplicáveis, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e gravames de qualquer natureza dos seguintes direitos e créditos: (a) a integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Companhia e da Tenda Negócios Imobiliários, decorrentes dos valores devidos à Companhia e à Tenda Negócios Imobiliários por determinados adquirentes de unidades imobiliárias autônomas conforme instrumentos e devedores identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária ("Devedores"), os quais deverão transitar obrigatoriamente e exclusivamente pelas Contas Vinculadas, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) ("Direitos dos Contratos Cedidos"); (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Companhia e pela Tenda Negócios Imobiliários contra o Banco Depositário, como resultados dos valores depositados nas Contas Vinculadas, incluindo frutos e rendimentos decorrentes de aplicações e investimentos dos recursos retidos nas Contas Vinculadas ("Rendimentos dos Investimentos Permitidos"); e (c) as Contas Vinculadas, bem como todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências e prerrogativas, receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Companhia e à Tenda Negócios Imobiliários com relação aos Direitos dos Contratos Cedidos, Rendimentos dos Investimentos Permitidos e as Contas Vinculadas (sendo os direitos descritos nos itens (a) a (c), conjuntamente, os "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente), a ser formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) a Tenda Negócios Imobiliários prestará garantia fidejussória, na modalidade de fiança ("Fiança"), no âmbito das Debêntures, obrigando-se por si, ou por seus sucessores a qualquer título, como fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável com a Devedora, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (n) Vinculação à Operação de Securitização: as Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, para compor integralmente o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização; (o) Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão: (i) o prazo de vencimento das Debêntures será de 1.474 (mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de novembro de 2028 ("Data de Vencimento"); (p) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"); (q) Quantidade: Serão emitidas 165.000 (cento e sessenta e cinco mil); (r) Prazo e Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da Escritura de Emissão, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura de Boletim de Subscrição, nos termos de minuta constante do Anexo V da Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente de titularidade da Devedora informada na Escritura de Emissão de Debêntures, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma "Data de Integralização"), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição. Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio ou deságio, desde que aprovado pela Devedora, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador da Oferta, se for

o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, a serem previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização; (s) Atualização Monetária: As Debêntures não contarão com atualização monetária; (t) Remuneração das Debêntures: A partir da primeira Data de Integralização, as Debêntures farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e pagos ao final de cada período de capitalização ("Remuneração"), de acordo com fórmula constante da Escritura de Emissão; (u) Pagamento da Remuneração: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será amortizado semestralmente, a partir do 6º (sexto) mês a contar da Data de Emissão, nos termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures; (v) Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será amortizado semestralmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, nos termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures; (w) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e da atualização monetária das Debêntures, ocorrendo impuntualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Companhia, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, 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, independentemente de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial; (x) Repactuação: As Debêntures não serão objeto de repactuação; (y) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir rating às Debêntures e/ou aos CRI; (z) Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário. A Companhia poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definida na Escritura de Emissão), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis (conforme definido na Escritura de Emissão) da data do resgate ("Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário"). As demais condições do Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário serão disciplinadas na Escritura de Emissão; (aa) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir da data descrita na Escritura de Emissão, considerando uma carência de 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). O prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao ano multiplicado pela *Duration* remanescente, em anos, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, calculado nos termos da Cláusula Escritura de Emissão ("Prêmio de Resgate"), se realizado entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 42º (quadragésimo segundo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão. Caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra a partir do 43º (quadragésimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento, não haverá incidência de Prêmio de Resgate. As demais condições de Resgate Antecipado Facultativo Total serão disciplinadas na Escritura de Emissão; (bb) Amortização Extraordinária: A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures a partir da data descrita na Escritura de Emissão, considerando uma carência de 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. ("Amortização Extraordinária das Debêntures"). O prêmio de Amortização Extraordinária será equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pela *Duration*, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária e a Data de Vencimento das Debêntures, calculado nos termos da Cláusula 9.3.2 abaixo ("Prêmio de Amortização"), se realizado entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 42º (quadragésimo segundo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão. Caso a Amortização Extraordinária das Debêntures ocorra a partir do 43º (quadragésimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento, não haverá incidência de Prêmio de Resgate na Escritura de Emissão. As demais condições da Amortização Extraordinária serão disciplinadas na Escritura de Emissão; (cc) Oferta de Resgate Antecipado: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão de Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Securitizadora e a todos os Titulares de CRI, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão. As demais condições da Oferta de Resgate Antecipado serão disciplinadas na Escritura de Emissão; (dd) Aquisição Facultativa: A Companhia não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures; (ee) Vencimento Antecipado: Constarão na Escritura de Emissão os eventos que poderão ensejar no vencimento antecipado das Debêntures; e (ff) Demais características: As demais características das Debêntures serão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures. (ii) **Aprovar**, em observância ao disposto no artigo 7º, parágrafo 1º, alínea "d" do Estatuto Social da Companhia, a cessão, pela Companhia à Securitizadora, dos seguintes direitos e créditos: (i) a integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Companhia, decorrentes dos valores devidos à Companhia por determinados adquirentes de unidades imobiliárias autônomas conforme instrumentos e devedores identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária ("Devedores"), os quais deverão transitar obrigatoriamente e exclusivamente pelas Contas Vinculadas, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Conta Vinculada ("Direitos dos Contratos Cedidos"); (ii) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Companhia contra o Banco Depositário, como resultados dos valores depositados nas Contas Vinculadas, incluindo frutos e rendimentos decorrentes de aplicações e investimentos dos recursos retidos nas Contas Vinculadas ("Rendimentos dos Investimentos Permitidos"); e (iii) as Contas Vinculadas, bem como todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências e prerrogativas, receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Companhia ou à Construtora Tenda com relação aos Direitos dos Contratos Cedidos, Rendimentos dos Investimentos Permitidos e as Contas Vinculadas (sendo os direitos descritos nos itens (i) a (iii), conjuntamente, os "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente), a ser formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) **Aprovar** a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, a ser celebrado entre o Banco Depositário, a Securitizadora e as Fiduciárias; (iv) **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 fiança e à cessão fiduciária de direitos creditórios, podendo, inclusive, mas não se limitando: (a) negociar, definir e aprovar o teor dos documentos relacionados à fiança e à cessão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; (b) praticar os atos necessários à celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Contas Vinculadas e de quaisquer outros documentos necessários à fiança e à cessão fiduciária dos direitos creditórios, bem como quaisquer aditamentos a eles relacionados; e (c) realizar a publicação e o arquivamento dos documentos de natureza societária perante a junta comercial competente.

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 Osmo, Luiz Maurício de Garcia Paula, Alexandre Milken, Grzegorzewski, Cristina Caresia Marques, Daniela Ferrari Toscano de Brito, Fabrício Queisti Arrivabene, Renan Barbosa Sanches, Weliton Luiz Costa Junior, Alexandre Regis de Oliveira, André Luis Menegazzo Padilha, Amanda da Silva, Marcelo de Melo Buozzi, Igor da Silva Gomes e Rodrigo Fernandes Hissa.

Certifico que a presente confere com a via original lavrada em livro próprio. São Paulo, 04 de novembro de 2024. **Amanda da Silva Ribeiro** - Secretária. JUCESP nº 406.924/24-7 em 06/11/2024.



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