

ALEA S.A.

CNPJ/MF nº 34.193.637/0001-63 - NIRE 35.300.567.251

Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de maio de 2025

1. Data, Hora e Local: em 15 de maio de 2025, às 10h00, por meio de videoconferência, conforme previsão do art. 18, § 3º, do Estatuto Social da Alea S.A., situada na cidade 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 do Conselho de Administração da Companhia, verificando-se, portanto, o quórum necessário para instalação da reunião.

3. Composição da Mesa: Presidente: Sr. Marcelo Renaux Willer. Secretária: Sra. Amanda da Silva Ribeiro.

4. Ordem do Dia: (i) aprovar a prestação de garantia pela Companhia por meio da outorga de cessão fiduciária de direitos creditórios, juntamente com a Construtora Tenda S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35 (“**Construtora Tenda**” ou “**Devedora**”), a Tenda Negócios Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58 (“**Tenda Negócios Imobiliários**”) e a Tenda RS SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 46.538.714/0001-59 (“**Tenda RS SPE**” e, quando em conjunto com a Companhia, a Construtora Tenda e a Tenda Negócios Imobiliários, as “**Fiduciantes**”) à Travessia Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.609.050/0001-64 (“**Securitizadora**”), em garantia das (i) obrigações relativas ao pagamento, pela Construtora Tenda, do valor nominal unitário das debêntures simples, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, da 12ª (décima segunda) emissão da Construtora Tenda (“**Debêntures**”), emitidas por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) 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**” e “**Emissão**”, respectivamente), da remuneração, dos encargos moratórios e dos demais encargos relativos às Debêntures, quando devidos, seja na data de pagamento ou em decorrência de vencimento ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Construtora Tenda nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas à Securitizadora, à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”), na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido), à instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário representativa dos direitos creditórios imobiliários oriundos das Debêntures (“**CCI**”), à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão (“**B3**”) e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou os debenturistas venham a desembolsar no âmbito da Emissão e/ou em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão das garantias, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes em razão da cobrança dos valores devidos pela Construtora Tenda como consequência da excussão de tais garantias (“**Obrigações Garantidas**”), mediante a celebração do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de Conta Vinculada e Outras Avenças*”, entre as Fiduciantes e a Securitizadora (“**Contrato de Cessão Fiduciária**”), no âmbito da Emissão. Os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Debêntures serão vinculados, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, à operação de securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”), a serem emitidos pela Securitizadora por meio de sua 65ª (sexagésima quinta) emissão, realizada em classe única, em série única, os quais serão distribuídos pela Galápagos Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., por meio de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Oferta**”); (ii) **aprovar** a celebração do “*Contrato de Prestação de Serviços de Depositário*” a ser celebrado entre as Fiduciantes, a Securitizadora e o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, no Estado de São Paulo, no Núcleo cidade de Deus, s/nº, na Vila Yara, CEP 06029-900, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12 (“**Banco Depositário**”), para fins de abertura e movimentação das contas vinculadas (“**Contrato de Conta Vinculada**”); e (iii) **autorizar** a prática pela Diretoria da Companhia, 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 (ii) 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 19º, alíneas “m” e “p” do Estatuto Social da Companhia, a prestação de garantia pela Companhia à Securitizadora por meio da outorga de cessão fiduciária do seguintes direitos e créditos: (a) 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 de titularidade da Companhia, da Construtora Tenda, da Tenda Negócios Imobiliários e da Tenda RS SPE, junto ao Banco Depositário (“**Contas Vinculadas**”), nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Conta Vinculada (“**Direitos dos Contratos Cedidos**”); (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Companhia 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, à Construtora Tenda, à Tenda Negócios Imobiliários ou à Tenda RS SPE com relação aos Direitos dos Contratos Cedidos, aos Rendimentos dos Investimentos Permitidos e às Contas Vinculadas (sendo os direitos descritos nos itens (a) a (c) acima, conjuntamente designados “**Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente**” e “**Cessão Fiduciária**”, respectivamente), a ser formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, cuja celebração fica expressamente aprovada; (ii) **aprovar** a celebração do Contrato de Conta Vinculada, a ser celebrado entre o Banco Depositário, a Securitizadora e as Fiduciantes; (iii) **autorizar** a prática pela Diretoria da Companhia, 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 (ii) acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à outorga da Cessão Fiduciária, podendo, inclusive, mas não se limitando: (a) negociar, definir e aprovar o teor dos documentos relacionados à Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; (b) celebrar e praticar os atos necessários à celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Conta Vinculada e de quaisquer outros documentos necessários à Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, 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. Conselheiros Presentes: Marcelo Renaux Willer, Rodrigo Osmo, Luiz Maurício de Garcia Paula, Cristina Caresia Marques e Vitor da Silva Alves. Certifico que a presente confere com a via original lavrada em livro próprio. São Paulo, 15 de maio de 2025. **Amanda da Silva Ribeiro** - Secretária. JUCESP nº 191.159/25-6 em 21/05/2025.

