

CONSTRUTORA TENDA S.A.
CNPJ/MF nº 71.476.527/0001-35
NIRE 35300348206
Companhia Aberta

Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 6 de setembro de 2017

- 1.** Data, Hora e Local: No dia 6 de setembro de 2017, às 10:00 horas, na sede da Construtora Tenda S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, 61, 5º andar.

- 2.** Convocação e Presenças: Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia. Presentes os conselheiros José Urbano Duarte, Mauricio Luis Luchetti, Mario Mello Freire Neto, Eduardo Ferreira Pradal, Flavio Uchôa Teles de Menezes, Claudio José Carvalho de Andrade e Rodolpho Amboss, tendo-se verificado, portanto, quórum de instalação e aprovação.

- 3.** Composição da Mesa: Presidente: Claudio José Carvalho de Andrade. Secretária: Nadia Linardi Luchiari.

- 4.** Ordem do Dia: **(i)** a aprovação dos termos e condições da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de forma privada, pela Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), no valor total de R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais); **(ii)** a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão das Debêntures e dos certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Ápice Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), que serão emitidos com lastro nas Debêntures ("CRI"), e objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 ("Oferta"), incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos: **(a)** o "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A.*" a ser celebrado entre a Companhia e a Ares Serviços Imobiliários Ltda., na qualidade de subscritor das Debêntures ("Debenturista Inicial") e, na qualidade de intervenientes anuentes, a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão", respectivamente); **(b)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários*

da 104ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.", a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora, o Debenturista Inicial e a instituição intermediária da Oferta; e **(c)** o "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia, o Debenturista Inicial e a Securitizadora ("Contrato de Cessão"); e **(iii)** a autorização e ratificação à Diretoria da Companhia para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário à implementação e à realização da Emissão das Debêntures e da oferta dos CRI, bem como à formalização das matérias tratadas nos itens (i) e (ii) acima.

5. Deliberações: Foi deliberado, pela unanimidade dos conselheiros presentes e sem qualquer ressalvas:

5.1. Autorizar a realização da Emissão e a celebração pela Companhia, na qualidade de emissora, da Escritura de Emissão, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no âmbito da Escritura de Emissão:

- (a) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais) na Data de Emissão, observada alínea (d) abaixo ("Valor Total da Emissão");
- (b) **Número da Emissão:** A 3ª (terceira) emissão de debêntures da Companhia;
- (c) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em série única;
- (d) **Quantidade:** serão emitidas 270.000 (duzentas e setenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), observado que caso, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 270.000 (duzentos e setenta mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, a quantidade de Debêntures, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação por assembleia de titulares de CRI, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão, observado o montante mínimo de 100.000 (cem mil) Debêntures que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI;
- (e) **Destinação de Recursos:** Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados para financiamento de construção imobiliária

desenvolvida nos imóveis indicados na Escritura de Emissão ("Empreendimentos Imobiliários") pela Companhia ou por suas controladas ("SPEs Investidas"), devendo a Companhia transferir os recursos obtidos por meio da Emissão para as SPE Investidas por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Companhia ou pelas SPEs Investidas referentes a tais Empreendimentos Imobiliários, e/ou (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Companhia referentes à participação em tais sociedades de propósito específico. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização das Debêntures, observado que tais recursos não serão utilizados para qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Companhia anteriormente à referida data;

- (f) **Vinculação aos CRI:** Após a sua cessão pela Debenturista Inicial à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, as Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 104ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, no âmbito de securitização de créditos imobiliários ("Securitização"), conforme previsto na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 104ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*".
- (g) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");
- (h) **Data de Emissão:** Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 6 de setembro de 2017 ("Data de Emissão");
- (i) **Forma e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da debenturista

no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei 6.404, de 16 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");

- (j) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária, sem garantia, ou seja, as Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Companhia em particular para garantia da Debenturista Inicial em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures;
- (k) **Data de Vencimento:** A data de vencimento das Debêntures será 15 de janeiro de 2021 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures;
- (l) **Repactuação Programada:** As Debêntures não serão objeto de repactuação;
- (m) **Subscrição e Forma de Integralização:** As Debêntures serão subscritas na data de assinatura da Escritura de Emissão, mediante a celebração, pela Debenturista Inicial, do boletim de subscrição, na forma prevista na Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas, à vista, a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições do Termo de Securitização e do Contrato de Cessão. As Debêntures serão integralizadas: (i) na primeira data de integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), contada desde a primeira data de integralização (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive);
- (n) **Resgate Antecipado Total:** Exclusivamente caso (i) os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos pela Companhia na forma da Escritura de Emissão sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Companhia venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, a Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures. O valor a ser pago pela Companhia a título de resgate antecipado deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização, até a data do efetivo

resgate antecipado. Não será admitido o resgate antecipado parcial das Debêntures;

- (o) **Oferta de Resgate Antecipado:** A Companhia poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar ao titular das Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures. A quantidade de Debêntures a ser resgatada pela Companhia no âmbito da oferta de resgate antecipado será proporcional à quantidade de CRI cujo titular tenha aderido à oferta de resgate antecipado, conforme informado pela Securitizadora à Companhia, desconsiderando-se eventuais frações;
- (p) **Atualização do Valor Nominal Unitário:** O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- (q) **Remuneração das Debêntures:** A partir da primeira data de integralização, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* – Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano, acrescida de sobretaxa de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão ("Remuneração");
- (r) **Pagamento da Remuneração das Debêntures:** A Remuneração será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento;
- (s) **Amortização das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago integralmente pela Companhia, em parcela única, na Data de Vencimento, observados os eventos de vencimento antecipado e resgate antecipado;
- (t) **Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;

- (u) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, 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 interpelação judicial ou extrajudicial;
- (v) **Vencimento Antecipado Automático:** Observada os termos da Escritura de Emissão, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de assembleia geral de titulares de Debêntures ou assembleia geral de titulares de CRI, todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão automaticamente declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Companhia o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização até a data do efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses: **(a)** inadimplemento, pela Companhia, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) dia útil da data em que se tornou devida; **(b)** ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada); **(c)** (i) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Companhia; (ii) pedido de autofalência pela Companhia; (iii) pedido de falência da Companhia formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (v) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia; **(d)** decretação de vencimento antecipado de contratos financeiros da Companhia não decorrente da Escritura de Emissão cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização; **(e)** transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Companhia, dos direitos e obrigações assumidos nos termos da Escritura de Emissão, sem o consentimento prévio por escrito da debenturista; **(f)** caso a Companhia ou qualquer controlada pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem

anular, cancelar ou invalidar a Escritura de Emissão ou os demais documentos da operação de Securitização; **(g)** se a Escritura de Emissão e/ou qualquer outro documento da operação de Securitização, ou qualquer uma de suas disposições, forem declaradas inválidas, nulas ou inexecutáveis, por decisão judicial, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade deverá se referir a disposições que digam respeito (1) à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido ao titular das Debêntures, ou (2) à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI; e **(h)** transformação do tipo societário da Companhia, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações; e

- (w) **Vencimento Antecipado Não Automático:** Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Companhia ou por terceiros, a debenturista deverá, se assim decidido pelos titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão, conforme decisão tomada na assembleia geral de titulares de CRI a ser convocada em até 2 (dois) dias úteis contados da data em que a debenturista tomou conhecimento de qualquer um dos eventos abaixo, que deliberar sobre a declaração de seu vencimento antecipado não automático, e exigir da Companhia o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, nas seguintes hipóteses: **(a)** protestos de títulos contra a Companhia, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização, e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que a Companhia tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Companhia no prazo supra mencionado; **(b)** inadimplemento de

qualquer obrigação pecuniária da Companhia não decorrente da Escritura de Emissão cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização, caso a Companhia não apresente contestação judicial ao referido inadimplemento em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento; **(c)** redução de capital da Companhia, exceto: (i) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados. ou (ii) se o valor da redução de capital for inferior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da Companhia apurado conforme suas últimas informações financeiras trimestrais (ITR) em relação à data da redução de capital, desde que a Companhia esteja adimplente com suas obrigações previstas na Escritura de Emissão e nos demais documentos da operação de Securitização; **(d)** distribuição pela Companhia de dividendos, pagamento de juros sobre capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; **(e)** descumprimento, pela Companhia, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data em que se tornou devida; **(f)** não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Companhia, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para cumprimento; **(g)** mudança ou alteração do objeto social da Companhia, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da debenturista; **(h)** a Companhia deixar de ter, ou ter seu registro de emissor de valores mobiliários suspenso perante a CVM; **(i)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades

desenvolvidas pela Companhia, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Companhia comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Companhia até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; **(j)** caso as declarações feitas pela Companhia na Escritura de Emissão ou nos demais documentos da operação de Securitização de que seja parte provem-se ou revelem-se falsas ou materialmente incorretas e/ou enganosas; **(k)** cisão, fusão ou incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Companhia por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Companhia; **(l)** qualquer mudança no controle societário final da Companhia sem o consentimento prévio por escrito da debenturista; **(m)** não pagamento pela Companhia das despesas da Emissão e da operação de Securitização nos respectivos prazos estipulados; e **(n)** não manutenção dos índices financeiros a serem estabelecidos na Escritura de Emissão, apurado com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Companhia auditadas ou revisadas pelos seus auditores.

5.2. A celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão das Debêntures e dos CRI e realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos: **(a)** a Escritura de Emissão; **(b)** o Contrato de Distribuição; e **(c)** o Contrato de Cessão.

5.3. Autorizar quaisquer medidas tomadas e que venham a ser tomadas e/ou ratificar quaisquer negociações realizadas e/ou que venham a ser realizadas pela Diretoria da Companhia com relação a todos os termos e condições aplicáveis à emissão das Debêntures e à emissão dos CRI, bem como autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todos e quaisquer atos e a celebrar todos e quaisquer documentos necessários à emissão das Debêntures e à emissão dos CRI, que ainda não tenham sido praticados ou celebrados, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando a procurações, aditamentos aos referidos instrumentos e demais instrumentos relacionados, inclusive para redução de taxa de juros das Debêntures e cancelamento de Debêntures que não forem integralizadas.

6. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, esta ata foi lida, aprovada e assinada pelos presentes. Assinaturas: Claudio José Carvalho de Andrade (Presidente), Nadia Linardi Luchiarì (Secretária). Conselheiros: Claudio José Carvalho de Andrade (Presidente), José Urbano Duarte, Mauricio Luis Luchetti,

Mario Mello Freire Neto, Eduardo Ferreira Pradal, Flavio Uchôa Teles de Menezes e Rodolpho Amboss.

Certifico que a presente confere com o original lavrado em livro próprio.

Nadia Linardi Luchiari
Secretária