

**TECNISA S.A.**

***Companhia Aberta***

CNPJ nº 08.065.557/0001-12

NIRE 35.300.331.613

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 26 DE JANEIRO DE 2024**

1. **Data, Horário e Local:** Ao 26º (vigésimo sexto) dia do mês de janeiro do ano de 2024, às 10:30 horas, na sede social da Tecnisa S.A. (“Companhia”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º Andar, unidade 502S, CEP 01.140-060.
2. **Convocação:** Dispensadas as formalidades de convocação em virtude da presença da totalidade dos membros em exercício do Conselho de Administração, nos termos do §4º do art. 18 do Estatuto Social da Companhia.
3. **Presença:** Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia em exercício.
4. **Mesa:** Presidente, o Sr. Meyer Joseph Nigri. Secretário, o Sr. Joseph Meyer Nigri.
5. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre:
  - 5.1 Exame, discussão e votação da proposta de 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Companhia, em série única, com garantia real, para colocação privada, totalizando, na Data de Emissão (conforme abaixo definido), o valor de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), nos termos do artigo 46 da Lei nº 14.195/2021 (“Emissão”);
  - 5.2 Aprovação da realização da Emissão pela Companhia, inclusive a celebração do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, Com Garantia Real, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”), entre a Companhia, na qualidade de emissora, e a Vert Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 (“Securitizadora”), na qualidade de titular das Notas Comerciais (conforme abaixo definidas);

5.3 Aprovação, por meio da celebração do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 14.130.673/0001-70 (“SPE Baltimore”), na qualidade de interveniente, em garantia: (a) das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Companhia na Escritura de Emissão, incluindo o Valor Total da Emissão, a Remuneração e os Encargos Moratórios e prêmios aplicáveis, qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais e da Escritura de Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, honorários e despesas advocatícias e/ou, quando houver, verbas indenizatórias devidas pela Companhia quando aplicável (“Obrigações Garantidas das Notas Comerciais”); e (b) do pagamento fiel e integral de todas e quaisquer despesas incorridas com a administração do Patrimônio Separado, nos termos da lei e do Termo de Securitização (conforme definidos na Escritura de Emissão), incluindo, mas não se limitando a, gastos, custos ou despesas incorridos com a cobrança e recebimento dos Créditos Imobiliários (conforme definidos na Escritura de Emissão) e a execução de quaisquer garantias ou mecanismos de garantia (incluindo as Garantias) dos Créditos Imobiliários ou dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação, quando aplicável (em conjunto, “Obrigações Garantidas do Patrimônio Separado” e, quando em conjunto com as Obrigações Garantidas das Notas Comerciais, “Obrigações Garantidas”), da realização da:

(5.3.a) alienação fiduciária (1) das quotas de emissão da SPE Baltimore, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da SPE Baltimore, de titularidade da Companhia (“Quotas Emitidas”); e (2) das quotas que, a partir da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, forem adquiridas, subscritas e/ou atribuídas à Companhia e/ou a qualquer terceiro, sob qualquer forma ou qualquer título (incluindo, sem limitação, quaisquer quotas adicionais adquiridas por meio de aquisição, incorporação, fusão, troca, permuta de quotas, conferência de bens, liquidação, dissolução, total ou parcial, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária ou de outro modo, bem como qualquer quantia paga ou a ser paga decorrente de qualquer redução do capital social), inclusive por força de desmembramentos ou grupamentos das Quotas Emitidas, distribuição de bonificações em novas quotas, quer ou não em acréscimo, substituição, conversão, ou troca (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários) por quaisquer quotas detidas pela Companhia, qualquer

valor recebido ou a ser recebido ou de qualquer outra forma devidos e a qualquer título distribuídos à Companhia, mediante permuta, venda ou qualquer outra forma de alienação das Quotas Emitidas e quaisquer bens ou títulos nos quais as Quotas Emitidas sejam convertidas, juntamente com todas as opções, partes beneficiárias, direito de novas quotas representativas do capital social da SPE Baltimore e ou direitos de qualquer natureza que venham a ser emitidos ou outorgados pela SPE Baltimore à Companhia, com relação à sua participação no capital social da SPE Baltimore, enquanto o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas estiver em vigor (respectivamente, “Novas Quotas”, que quando em conjunto com as Quotas Emitidas, “Quotas” e “Alienação Fiduciária das Quotas”); e

(5.3.b) cessão fiduciária de todos os valores pagos e a pagar pela SPE Baltimore relativos às Quotas, inclusive, mas não somente, direitos de crédito de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pela Companhia contra a SPE Baltimore, seja em função da titularidade de Quotas ou de seu usufruto ou outra forma de fruição, seja por qualquer outra razão, tais como, sem limitação, os adiantamentos para futuro aumento de capital (ou sua conversão em mútuo), bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, pagamento de haveres, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às Quotas (respectivamente, “Direitos Econômicos das Quotas” e “Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos das Quotas”);

- 5.4 Autorização para que os Diretores da Companhia pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da contratação dos prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão, tais como assessores legais, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações;
- 5.5 Autorização para que os Diretores da Companhia realizem aditamentos à Escritura de Emissão, ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, conforme definidos na Escritura de Emissão, sem a necessidade de nova aprovação prévia dos membros do Conselho de Administração; e
- 5.6 Ratificação de todo e qualquer ato já praticado por representantes da Companhia, em relação às matérias aprovadas da Ordem do Dia.

6. **Deliberações:** Iniciada a reunião, após o exame e a discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração, unanimemente, sem restrições ou ressalvas, deliberaram por:

- 6.1 Aprovar a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Companhia, em série única, com garantia real, para colocação privada, totalizando, na Data de Emissão (conforme definida abaixo), o valor de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), nos termos do artigo 46 da Lei nº 14.195/2021, com as seguintes características (“Notas Comerciais”):

**Características das Notas Comerciais:**

1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia 26 de janeiro de 2024 (“Data de Emissão”).

1.2. **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).

1.3. **Número e Série da Emissão:** A Emissão constitui a 1ª Emissão de Notas Comerciais da Companhia, em série única.

1.4. **Quantidade de Notas Comerciais:** Será emitida a quantidade máxima de até 40.000 (quarenta mil) Notas Comerciais, totalizando o valor máximo de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão.

1.5. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

1.6. **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a emissão das Notas Comerciais serão destinados diretamente pela Companhia para o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorrida nos últimos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, diretamente atinentes à aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”), pela Windsor Investimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ nº 08.303.528/0001-41, empresa pertencente ao grupo econômico da Emissora (“SPE Windsor”), em leilão realizado pela prefeitura da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, os quais serão vinculados ao empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no imóvel

objeto da matrícula 128.808, lote 01 da Quadra A, do 10º Oficial de Registro de Imóveis, da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, localizado na Rua Dr. Luiz Gonzaga Pinto Saraiva, S/N,, Quadra A, Lote 01, Jardim das Perdizes, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05036-150 (“Empreendimento Destinação”, “Imóvel Destinação”), conforme identificados no **Anexo II** à Escritura de Emissão (“Destinação de Recursos”).

**1.7. Forma de Subscrição e Integralização das Notas Comerciais:** A totalidade das Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas na mesma data, após o cumprimento das Condições Precedentes, conforme previstas na Cláusula 4.5.3. da Escritura de Emissão.

**1.8. Atualização Monetária das Notas Comerciais:** Não há.

**1.9. Remuneração das Notas Comerciais:** O saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias 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, diariamente, pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um spread de 6,00% (seis por cento) ao ano, ambos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Spread” ou “Taxa”, sendo que, quando referido em conjunto com a Taxa DI, simplesmente a “Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”). Os Juros Remuneratórios incidirão sobre o Valor Nominal Unitário, a partir da Data de Integralização, e serão pagos na periodicidade prevista no Anexo I da Escritura de Emissão, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 dias, de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 4.7. da Escritura de Emissão.

**1.10. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais:** A Remuneração das Notas Comerciais será devida nas datas de pagamento, previstas no Anexo I à Escritura de Emissão (“Data(s) de Pagamento”).

**1.11. Pagamento de Amortização das Notas Comerciais:** As Notas Comerciais serão amortizadas, em parcela única, na Data de Vencimento (“Parcela de Amortização”), ressalvados os casos de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e/ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos e condições do Anexo IX da Escritura, ou na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos e condições da Cláusula Quinta, da Escritura de Emissão.

**1.12. Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais:** As Notas Comerciais poderão ser amortizadas extraordinariamente, a critério da Companhia, após: (i) um período de *lock up* de 24 (vinte e quatro meses), ou seja, 26 de janeiro de 2026; ou (ii) o Término das Obras do Empreendimento Kalea, ou seja, 31 de maio de 2026, dos dois o que ocorrer primeiro (“Período de Lock-Up”), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração (“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”), desde que a Companhia: (a) realize o envio de comunicação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário (“Notificação de Amortização Extraordinária”), com prazo mínimo de 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data da realização da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, conforme o caso, nos termos da minuta do Anexo X à Escritura de Emissão; (b) pague o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a ser amortizado, acrescido (i) da respectiva Remuneração desde a Data de Integralização ou a última data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (iii) de multa de pré-pagamento equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidentes sobre o Valor Nominal das Notas Comerciais, a ser amortizado, acrescido da Remuneração (respectivamente, “Prêmio” e “Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”, respectivamente).

**1.13. Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais:** As Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração (“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais”), em cada Data de Pagamento, na hipótese de ser verificado pela Securitizadora, a ocorrência de quaisquer dos eventos listados na Cláusula 1.4. do Anexo IX da Escritura de Emissão.

**1.14. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais:** As Notas Comerciais poderão ser totalmente resgatadas, a critério da Companhia, somente após o Período de *Lock Up* (“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”), desde que a Companhia: (a) realize o envio de comunicação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário (“Notificação de Resgate Antecipado Facultativo”), com prazo mínimo de 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data da realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, conforme o caso, nos termos da minuta do Anexo X à Escritura de Emissão; (b) pague o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) da respectiva Remuneração desde a Data de Integralização ou a última data de realização da Amortização Extraordinária

Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; e (iii) de Prêmio (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”).

**1.15. Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais:** A Companhia está obrigada a realizar o Resgate Antecipado total, caso: (i) os eventos previstos para a Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos e condições definidos na Cláusula 1.3, do Anexo IX, da Escritura de Emissão, ultrapasse o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração; ou (ii) caso os Titulares de CRI não cheguem a um consenso sobre a taxa substituta para a Taxa DI, na hipótese prevista na Cláusula 4.8. da Escritura de Emissão (“Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais”). Em qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, a Emissora deverá realizar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais desde a Data de Integralização, até a data do efetivo Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais (“Valor de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais”).

**1.16. Garantias das Notas Comerciais:** Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão e nos respectivos contratos de Garantias (definidos na Escritura de Emissão) (em conjunto, “Garantias”).

**1.17. Conversibilidade, Tipo e Forma:** As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia ou em qualquer outra forma de participação societária na Companhia.

**1.18. Prazo e Data de Vencimento:** O prazo das Notas Comerciais será de 1.090 (mil e noventa) dias, contados da Data de Emissão, com vencimento no dia 20 de janeiro de 2027 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais”).

**1.19. Eventos de Vencimento Antecipado:** Os titulares das Notas Comerciais poderão declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de Emissão.

**1.20. Procedimento e Regime de Colocação:** As Notas Comerciais serão objeto colocação privada, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada. As Notas Comerciais não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que, nos termos do artigo 51, da Lei nº 14.195/2021, o serviço de escrituração das Notas Comerciais será realizado pelo Escriturador;

**1.21. Liquidez e Estabilização:** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Notas Comerciais.

**(ii)** aprovar a celebração da Escritura de Emissão pela Companhia;

**(iii)** aprovar a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos das Quotas, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas;

**(iv)** autorizar expressamente que os Diretores da Companhia pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da contratação dos prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão, tais como assessores legais, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações;

**(v)** autorizar os Diretores da Companhia a realizarem aditamentos (a) à Escritura de Emissão, (b) ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e (c) aos demais Documentos da Operação (conforme definidos na Escritura de Emissão), de tempos em tempos, conforme necessário, sem a necessidade de nova aprovação prévia dos membros do Conselho de Administração sempre que e somente (a) quando tal alteração, aditamento, complemento ou suplemento decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da B3, CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores, e, ainda, de exigências advindas de cartórios de registro e junta comercial (JUCESP); (b) quando verificado erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (c) quando tratar-se de alteração, aditamento, complemento ou suplemento a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitido nos termos dos Documentos da Operação; ou, ainda, (d) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereços e telefone, entre outros; e

(vi) aprovar a ratificação de todo e qualquer ato já praticado por representantes da Companhia em relação às matérias previstas nos itens anteriores.

Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma aqui definidos, têm os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, cujas minutas encontram-se arquivadas na sede da Companhia e foram lidas e aprovadas pelos membros do Conselho de Administração.

7. **Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e aprovada, foi assinada por todos os membros presentes.

São Paulo, 26 de janeiro de 2024.

Mesa:

---

Meyer Joseph Nigri  
Presidente

---

Joseph Meyer Nigri  
Secretário

Membros Presentes:

---

Meyer Joseph Nigri

---

Joseph Meyer Nigri

---

Andriei José Beber

---

Ricardo Barbosa Leonardos

---

Ronaldo de Carvalho Caselli