

**RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME n° 67.010.660/0001-24

NIRE 35.300.335.210

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

**REALIZADA EM 19 DE MAIO DE 2020**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 11 do mês de maio de 2020, às 17:30 horas, na sede da **RNI Negócios Imobiliários S.A. (“Companhia”)**, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, n° 2500, Bairro Higienópolis, CEP 15.085-485, Cidade São José do Rio Preto, Estado de São Paulo.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Convocação realizada nos termos do artigo 17 do Estatuto Social da Companhia. Presente a totalidade dos membros em exercício do Conselho de Administração da Companhia.

3. **MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Presidente do Conselho de Administração, Sr. WALDEMAR VERDI JUNIOR, que convidou o Sr. CARLOS BIANCONI para secretariá-lo.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) Autorizar a Companhia a emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, no valor de **R\$7.959.464,47 (sete milhões, novecentos e cinquenta e nove mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e quarenta e sete centavos)**, conforme o “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural” (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), representativa dos direitos creditórios de titularidade da Companhia em face da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, companhia com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, n° 621, Estoril, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 08.343.492/0001-20 (“MRV”), decorrentes da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento, entre a Companhia e a MRV, lavrada junto ao 9° Ofício de Notas da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, às folhas 239 à 263, do Livro 0816-N, a qual foi aditada pelo “Instrumento de Aditamento a Escritura Pública de Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento”, celebrado em 26 de julho de 2016; pelo “Primeiro Aditamento Particular à Escritura Pública de Confissão de Dívida com Promessa de Dação em

Pagamento”, celebrado em 20 de junho de 2017; pelo “Segundo Instrumento de Aditamento à Escritura Pública de Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento”, celebrado em 05 de julho de 2018; pelo “Terceiro Instrumento de Aditamento a Escritura Pública de Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento”, celebrado em 04 de julho de 2019; e pelo “4º Termo Aditivo à Escritura Pública de Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento”, celebrado em 30 de abril de 2020 em decorrência da Operação de Securitização (“Aditamento ao Instrumento de Confissão de Dívida”), originada da compra e venda dos bens imóveis objetos das matrículas nºs 73.948 a 73.993, todas devidamente registradas no Registro de Imóveis da Comarca de Palhoça, Estado de Santa Catarina, bem como seus pertences e benfeitorias, observado que, após remembramento/unificação das matrículas supra, foram originadas as matrículas 88.563, com área de 47.102,09m<sup>2</sup> (Gleba B1); 88.562, com área de 35.122,93m<sup>2</sup> (Gleba B2) e 85.404, com área de 29.556,71m<sup>2</sup> (Gleba B3), todas registradas no Registro de Imóveis da Comarca de Palhoça, Estado de Santa Catarina, que foi pactuada no “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (Projeto Rodobens Palhoça)”, celebrado em 28 de março de 2014 entre a Companhia e a MRV, o qual foi aditado pelo “1º Termo Aditivo ao Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda” celebrado em 20 de novembro de 2015; pelo “2º Termo Aditivo ao Contrato Particular de Compra e Venda, celebrado em 23 de junho de 2017; e aditado pelo “3º Termo Aditivo ao Contrato Particular de Compra e Venda”, celebrado em 30 de abril de 2020 em decorrência da Operação de Securitização (“Aditamento ao Contrato de Compra e Venda”), e formalizada mediante a lavratura da escritura pública de compra e venda celebrada entre a Companhia e MRV, no preço de R\$13.000.000,00 (treze milhões de reais), considerando a data-base de 23 de janeiro de 2015, registrada perante o 9º Ofício de Notas da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, às folhas 219 à 237 do Livro 0816-N;

(ii) Autorizar a Companhia a ceder a CCI à True Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), por meio da celebração do “Instrumento Particular de Cessão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão de CCI”), pelo valor de cessão de **R\$ 7.959.000,00 (sete milhões, novecentos e cinquenta e nove reais)** (“Valor da Cessão da CCI”), observado que o Contrato de Cessão de CCI deverá necessariamente prever: (a) o Evento de Recompra Programada (conforme termo a ser definido no Contrato de Cessão de CCI), que consistirá na obrigação de recompra compulsória programada e automática da CCI pela Companhia em determinada data a ser acordada; (b) determinados Eventos de Recompra Compulsória Não-Automáticos (conforme termo a ser definido no Contrato de Cessão de CCI), que consistirá na

obrigação de recompra compulsória e automática da CCI pela Companhia diante de determinados eventos, observado que, na hipótese em que quaisquer desses eventos venha ocorrer, a assembleia geral de titulares de CRI deverá primeiramente ser convocada para deliberar sobre a não realização da recompra compulsória da CCI; (c) determinados Eventos de Multa Indenizatória (conforme termo a ser definido no Contrato de Cessão de CCI), que consistirá na obrigação de pagamento de uma multa indenizatória diante de determinados eventos e dentro de determinado prazo pela Companhia; (d) o Ajuste do Valor de Cessão mensal, que consistirá em um ajuste do Valor da Cessão da CCI, atribuível ao descasamento eventualmente existente entre o fluxo de pagamentos dos créditos imobiliários pela MRV e o fluxo de pagamento da Remuneração dos CRI em relação aos CRI Seniores, que deverá ser calculado, em periodicidade mensal, de acordo com a fórmula a ser acordada no Contrato de Cessão de CCI e, sempre que devido, pago pela Companhia; (e) encargos moratórios, que consistirão em multa moratória não compensatória, juros de mora não compensatórios e atualização monetária incidentes sobre os valores em atraso devidos pela Companhia à Securitizadora; observado que todas as disposições detalhadas de tais itens, condições e regras específicas constarão nos documentos da Operação de Securitização;

(iii) Autorizar a participação da Companhia, em conjunto com as suas subsidiárias, Rodobens Incorporadora Imobiliária 306 – SPE Ltda. (“SPE 306”), Rodobens Incorporadora Imobiliária 308 – SPE Ltda. (“SPE 308”), Rodobens Incorporadora Imobiliária 309 SPE Ltda. (“SPE 309” e, em conjunto com a Companhia, a SPE 306 e a SPE 308, as “Cedentes”), em operação de securitização de créditos imobiliários para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 297ª (ducentésima nonagésima sétima) Série (“CRI Seniores”) e da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) Série (“CRI Subordinados” e, quando em conjunto com os CRI Seniores, os “CRI”) da 1º (primeira) emissão da Securitizadora, no valor de **R\$ 39.321.000,00 (trinta e nove milhões, trezentos e vinte e um mil reais)**, em conformidade com o estabelecido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 297ª e 298ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, observada a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e normativos da Comissão de Valores Mobiliários, em especial da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. A remuneração dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, incidente sobre o valor nominal unitário desde a primeira data de integralização dos CRI Seniores ou dos

CRI Subordinados, conforme aplicável, será composta por juros remuneratórios equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de uma sobretaxa, expressa na forma percentual ao ano, de 3,00% (três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada na forma acordada no Termo de Securitização (“Remuneração dos CRI”), observados que, caso as Cedentes não recomprem os créditos imobiliários nos termos do Contrato de Cessão de CCI, diante do Evento de Recompra Programada, ocorrerá um evento de repactuação automático de acordo com o Termo de Securitização, por meio do qual a data de vencimentos dos CRI será prorrogada e o percentual da Remuneração dos CRI será repactuado de modo que passe a corresponder a 100% da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de uma sobretaxa, expressa na forma percentual ao ano, de 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada na forma acordada no Termo de Securitização (“Operação de Securitização”). A Operação de Securitização contará com garantia fidejussória, na modalidade de fiança, para todas as obrigações das Cedentes nos termos do Contrato de Cessão e dos demais documentos da Operação de Securitização, da **GV HOLDING S.A.**, sociedade por ações, com sede no município de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Baby Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, CEP 15.015-700, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.981.829/0001-65. As demais características e condições da Operação de Securitização, sem qualquer limitação, poderão ser negociadas pela Diretoria da Companhia;

(iv) Autorizar a dação em pagamento de parte do Valor da Cessão da CCI devido a Companhia, equivalente ao montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), para integralização dos CRI Subordinados, a serem emitidos e colocados de forma privada e integralmente subscritos pela Companhia;

(v) Autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à realização e correta formalização da Operação de Securitização, bem como confirmar e ratificar todos os atos que tenham sido praticados pela Diretoria anteriormente à data desta Reunião; e

(vi) Autorizar a contratação, pela Companhia, (a) da Securitizadora, para realizar a emissão dos CRI; (b) do Banco Votorantim S.A., para realizar a estruturação da Operação de Securitização e a respectiva distribuição pública dos CRI Seniores, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”); (c) do Agente Fiduciário, para atuar como instituição custodiante e agente fiduciário no âmbito da Operação de Securitização; (d) do Itaú Unibanco S.A., para atuar como banco depositário e liquidante da Operação de

Securitização; e (e) dos assessores legais e de quaisquer outros prestadores de serviços necessários à estruturação, implementação, manutenção e término da Operação de Securitização.

**5. DELIBERAÇÕES:** Instalada a Reunião, após exame e discussão da matéria da ORDEM DO DIA, nos termos do artigo 21 do Estatuto Social, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos dos membros do Conselho de Administração presentes e sem quaisquer restrições, o quanto segue:

**5.1.** Aprovar na íntegra as deliberações constantes da ORDEM DO DIA, conforme descritas no item 4 acima.

**5.2.** Autorizar a Diretoria da Companhia à negociar todos os termos e condições aplicáveis às deliberações constantes da ORDEM DO DIA ora aprovadas, bem como praticar todos os atos, adotar todas as medidas e assinar todos os instrumentos, contratos, declarações, formulários e demais documentos necessários para a correta formalização das deliberações constantes na ORDEM DO DIA, incluindo, mas não se limitando, à celebração da Escritura de Emissão de CCI, do Contrato de Cessão de CCI, do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 297ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.”, a ser celebrado entre a Securitizadora, as Cedentes e o Coordenador Líder, e dos demais documentos da Operação de Securitização.

**5.3.** Confirmar e ratificar expressamente todos os atos relativos às deliberações constantes da ORDEM DO DIA ora aprovadas que tenham sido praticados pela Diretoria anteriormente à data desta Reunião, incluindo, mas não se limitando, a celebração do Aditamento ao Instrumento de Confissão de Dívida e do Aditamento ao Contrato de Compra e Venda.

**6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP, 19 DE MAIO DE 2020.

MESA: WALDEMAR VERDI JUNIOR – Presidente; CARLOS BIANCONI – Secretário.  
CONSELHEIROS: (i) Waldemar Verdi Junior, (ii) Milton Jorge de Miranda Hage; (iii) Giuliano

Finimundi Verdi; (iv) Maílson Ferreira de Nóbrega; (v) Alcides Lopes Tápias; (vi) Roberto Oliveira De Lima e (vii) Anthony Dias dos Santos.

**Confere com a original lavrada em livro próprio.**

---

**CARLOS BIANCONI**  
**SECRETÁRIO**  
**ASSINATURA PADRÃO ICP-BRASIL**