

FGR INCORPORAÇÕES S.A.

Companhia Fechada
CNPJ nº 02.171.304/0001-47
NIRE 52.300.007.909

RERRATIFICAÇÃO DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 1º DE DEZEMBRO DE 2023

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 1º de dezembro de 2023, às 14:00 horas, na sede social da **FGR INCORPORAÇÕES S.A.**, localizada na cidade de Av. Primeira Avenida, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Empresarial Village, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia – GO, CEP 74.934-600 (“Companhia”).

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação nos termos do artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), em face da presença dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas lançadas no livro de presença de acionistas.

3. MESA: Presidente da Mesa: Sra. Miquelina de Fátima Almeida da Silva Borges; Secretário da Mesa: Sr. Rodrigo Marx Queiroz dos Santos.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) a ratificação das deliberações aprovadas no item 5 (Deliberações), inciso “(i)”, alíneas “l”, “m”, “o”, “r” e “x”, conforme previstas na **ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA FGR INCORPORAÇÕES S.A.** (CNPJ nº 02.171.304/0001-47, NIRE 52.300.007.909) realizada em 26 de outubro de 2023, sob o protocolo nº 233170120, e registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás (“JUCREG”) sob o nº 20233170120, em 27 de outubro de 2023 (“AGE FGR”);

(ii) a ratificação das demais disposições constantes na AGE FGR, as quais permanecem inalteradas, bem como de todos os atos já praticados pelos Diretores ou por quaisquer dos legítimos representantes da Companhia relacionados ao cumprimento dos itens anteriores;

(iii) a aprovação da subscrição e integralização da totalidade das Debêntures (conforme definida na AGE FGR) pela Securitizadora, a qual pretende emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures, os quais serão considerados créditos imobiliários em razão de sua destinação (“Créditos Imobiliários” e “CCI”, respectivamente), por meio do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, nos termos do qual a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Custodiante”), será nomeada instituição custodiante da CCI (“Escritura de Emissão de CCI”);

(iv) a aprovação da constituição de alienação fiduciária, em garantia à Securitizadora, de 510 (quinhentas e dez) quotas de titularidade da Companhia, equivalentes a 51% (cinquenta e um por cento) das quotas representativas do capital social da **FGR CASAS JARDINS MARSELHA/LYON SPE – LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, CEP 74935-530, inscrita no CNPJ sob nº 36.570.834/0001-80 (“SPE Jardins Marselha/Lyon” e “Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente), por meio da celebração do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Companhia no âmbito da Oferta (conforme definido na AGE FGR); e

(v) a autorização para a prática, pelos administradores da Companhia e/ou procuradores devidamente constituídos nos termos do seu Estatuto Social, de todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações aqui presentes para formalização da Alienação Fiduciária de Quotas e celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como a celebração de todos e quaisquer instrumentos relacionados à Alienação Fiduciária de Quotas e demais deliberações acima.

5. DELIBERAÇÕES: Os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia apreciaram as matérias constantes da Ordem do Dia e, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, aprovaram:

(i) a ratificação das deliberações aprovadas no item 5 (Deliberações), inciso “(i)”, alíneas “l”, “m”, “o”, “r” e “x”, conforme previstas na AGE FGR.

Onde se lê:

5. Deliberações (...)

(...)

(i) **Garantias:** Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Companhia e pelos Fiaidores perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão das Debêntures, e dos demais Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures), incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a Atualização Monetária, a Remuneração (conforme abaixo definido), bem como os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido em razão das Garantias (conforme abaixo definida) ou pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), deverão ser constituídas, por meio da assinatura e registro junto aos cartórios competentes, as seguintes garantias (“Garantias”):

(i) **Fiança:** Os Fiaidores se obrigam, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Securitizadora, como fiaidores, principais pagadores e solidariamente (entre si e com a Companhia) responsáveis, na proporção da fiança prestada por cada um dos Fiaidores, conforme previsto na Escritura de Emissão das Debêntures, por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e facultades de exonerção de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, e dos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Fiança”). Conforme disposição prevista no §1º do Art. 2º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, cabe a cada um dos Fiaidores o seguinte percentual de coobrigação perante a totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da Fiança: (i) à Fidora Pessoa Jurídica, 100% (cem por cento), observado o inciso “III” do referido artigo; (ii) ao Frederico, 20% (vinte por cento); (iii) ao Guilherme, 20% (vinte por cento); (iv) ao André, 20% (vinte por cento); e (v) ao Rodolfo, 20% (vinte por cento), observado o disposto na Escritura de Emissão das Debêntures; e

(ii) **Cessão Fiduciária:** A FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 36.570.834/0001-80 (“SPE Jardins Marselha/Lyon”), por meio do “Instrumento Particular Sob Condição Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a SPE Jardins Marselha/Lyon, a Companhia e a Securitizadora (“Contrato de Cessão Fiduciária”), cederá e transferirá fiduciariamente, em garantia à Securitizadora, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (“Cessão Fiduciária”) da totalidade dos Recebíveis (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures), decorrentes única e exclusivamente da compra e venda das unidades autônomas residenciais do empreendimento imobiliário denominado “Jardins Marselha”, localizado no imóvel indicado no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, localizado na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás.

(iii) **Data de Integralização das Debêntures:** As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido). As Debêntures serão integralizadas na data de integralização dos CRI (“Data Integralização das Debêntures”).

(...)

(iv) **Prazo de Vigência e Datas de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vigência de 3.649 (três mil seiscentos e quarenta e nove) contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser indicada na Escritura de Emissão das Debêntures (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures, amortização extraordinária e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

(...)

(v) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a determinado percentual, limitado a maior taxa entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente da taxa de 3,00% (três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ou (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento), ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”). O cálculo da Remuneração obedecerá ao quanto disposto na Escritura de Emissão das Debêntures.

(...)

(vi) **Resgate Antecipado Facultativo Total:** Observado o disposto na Escritura de Emissão das Debêntures, a Companhia poderá, após o decurso de

60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 16 de novembro de 2028 (inclusive) para as Debêntures, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debiturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial (“Resgate Antecipado Facultativo Total”). O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será endereçado a todos os Debituristas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debituristas, de acordo com os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão das Debêntures.

Leia-se:

(i) **Garantias:** Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Companhia e pelos Fiaidores perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão das Debêntures, e dos demais Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures), incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a Atualização Monetária, a Remuneração (conforme abaixo definido), bem como os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido em razão da CCI, das Garantias (conforme abaixo definida), pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), deverão ser constituídas, por meio da assinatura e registro junto aos cartórios competentes, as seguintes garantias (“Garantias”):

(i) **Fiança:** Os Fiaidores se obrigam, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Securitizadora, como fiaidores, principais pagadores e solidariamente (entre si e com a Companhia) responsáveis, na proporção da fiança prestada por cada um dos Fiaidores, conforme previsto na Escritura de Emissão das Debêntures, por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e facultades de exonerção de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, e dos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Fiança”). Conforme disposição prevista no artigo 43-A da Resolução CVM 60, cabe a cada um dos Fiaidores o seguinte percentual de coobrigação perante a totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da Fiança: (i) à Fidora Pessoa Jurídica, 100% (cem por cento), observado o inciso “III” do referido artigo; (ii) ao Frederico, 20% (vinte por cento); (iii) ao Guilherme, 20% (vinte por cento); (iv) ao André, 20% (vinte por cento); e (v) ao Rodolfo, 20% (vinte por cento), observado o disposto na Escritura de Emissão das Debêntures;

(ii) **Cessão Fiduciária:** A FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 36.570.834/0001-80 (“SPE Jardins Marselha/Lyon”), por meio do “Instrumento Particular Sob Condição Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a SPE Jardins Marselha/Lyon, a Companhia e a Securitizadora (“Contrato de Cessão Fiduciária”), cederá e transferirá fiduciariamente, em garantia à Securitizadora, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (“Cessão Fiduciária”) da totalidade dos Recebíveis (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures), decorrentes única e exclusivamente da compra e venda das unidades autônomas residenciais do empreendimento imobiliário denominado “Jardins Marselha”, localizado no imóvel indicado no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, localizado na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e

(iii) **Alienação Fiduciária de Quotas:** Alienação fiduciária, em garantia à Securitizadora (conforme definido na AGE FGR), de 510 (quinhentas e dez) quotas de titularidade da Companhia, equivalentes a 51% (cinquenta e um por cento) das quotas representativas do capital social da **FGR CASAS JARDINS MARSELHA/LYON SPE – LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, CEP 74935-530, inscrita no CNPJ sob nº 36.570.834/0001-80 (“SPE Jardins Marselha/Lyon” e “Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente), por meio da celebração do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

(iv) **Data de Integralização das Debêntures:** As Debêntures serão subscritas em uma única data, por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido). As Debêntures serão integralizadas na data de integralização dos CRI (“Data Integralização das Debêntures”).

(...)

(v) **Prazo de Vigência e Datas de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vigência de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser indicada na Escritura de Emissão das Debêntures (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures, amortização extraordinária e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

(...)

(vi) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a determinado percentual, limitado a maior taxa entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente da taxa de 3,60% (três inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ou (ii) 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento), ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”). O cálculo da Remuneração obedecerá ao quanto disposto na Escritura de Emissão das Debêntures.

(...)

(vii) **Resgate Antecipado Facultativo Total:** Observado o disposto na Escritura de Emissão das Debêntures, a Companhia poderá, após o decurso de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) para as Debêntures, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debiturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial (“Resgate Antecipado Facultativo Total”). O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será endereçado a todos os Debituristas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debituristas, de acordo com os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão das Debêntures.

(viii) a ratificação das demais disposições constantes na AGE FGR, as quais permanecem inalteradas, bem como de todos os atos já praticados pelos Diretores ou por quaisquer dos legítimos representantes da Companhia relacionados ao cumprimento dos itens anteriores;

(ix) a aprovação da subscrição e integralização da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, a qual pretende emitir 1 (uma) CCI representativa dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures, os quais serão considerados créditos imobiliários em razão de sua destinação, por meio da Escritura de Emissão de CCI;

(x) a aprovação da constituição de Alienação Fiduciária, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Companhia no âmbito da Oferta; e

(xi) autorizar a prática, pelos administradores da Companhia e/ou procuradores devidamente constituídos nos termos do seu Estatuto Social, de todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações aqui presentes para formalização da Alienação Fiduciária de Quotas e celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como a celebração de todos e quaisquer instrumentos relacionados à Alienação Fiduciária de Quotas e demais deliberações acima.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como nenhum dos presentes quisesse fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, e que poderá ser publicada com omissão das assinaturas dos acionistas presentes, conforme o disposto no artigo 130, §2º da Lei das Sociedades por Ações, a qual foi lida, achada conforme e assinada em livro próprio por todos os acionistas presentes, que

assinam este documento que confere com o original lavrado em livro próprio.

Mesa: Presidente da Mesa: Sra. Miquelina de Fátima Almeida da Silva Borges; Secretário da Mesa: Sr. Rodrigo Marx Queiroz dos Santos. **Acionistas:** FGR Investidores S.A. e FGR Participações S.A.

Aparecida de Goiânia, 1º de dezembro de 2023.

Certifico que a presente confere com o original lavrado no livro próprio.

Miquelina de Fátima Almeida da Silva Borges

Presidente da Mesa

Rodrigo Marx Queiroz dos Santos

Secretário da Mesa

FGR INCORPORAÇÕES S.A. - RETIFICAÇÃO DA ATA AGE -DIGITAL.pdf

Documento número 091c4a08-63d9-4bf2-b7e8-4a8baca4a968



Assinaturas



comercial1@ohoje.com.br

Certificado digital. Verifique se já assinou com [ITI](#) ou [verificador ZapSign](#).



Hash do documento original (SHA256):

72a15c1271b646d115a09f4a3d8d87a359b916afd10ee52dac7cd3af7fb4c560

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=091c4a08-63d9-4bf2-b7e8-4a8baca4a968>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):

<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação 091c4a08-63d9-4bf2-b7e8-4a8baca4a968, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br