

FGR INCORPORAÇÕES S.A.

CNPJ 02.171.304/0001-47

NIRE 523.0000.790.9

ATA DE REUNIÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**REALIZADA NO DIA 05 DE AGOSTO DE 2025**

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada, às 15:20 horas do dia 05 de agosto de 2025, na sede da Companhia, na Av. Primeira Avenida, Quadra 01-B, Lote 16, 17 e 18, Condomínio Empresarial Village, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia, Goiás, CEP: 74.934-600.

2. CONVOCAÇÃO: Restaram dispensadas as formalidades de convocação e, em razão do comparecimento de todos os acionistas, conforme artigo 124, §4º da Lei 6.404/76.

3. QUÓRUM DE DELIBERAÇÕES: Presentes todos os acionistas conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas da Companhia.

4. MESA: Presidente: **RODRIGO MARX QUEIROZ DOS SANTOS**, brasileiro, diretor administrativo financeiro, casado, natural de Goiânia – GO, portador da cédula de Identidade 3.569.929 SSP/GO e CPF 813.530.141-34; Secretário: **BRUNO ALTINO AMARAL DAVID ROCHA**, brasileiro, diretor de novos negócios, casado, natural de Goiânia – GO, portador da Cédula de Identidade nº 4.115.922 DGPC/GO e inscrito no CPF sob o nº 001.559.581-19.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) examinar, discutir e deliberar sobre a captação de recursos mediante a emissão da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, no valor de até R\$ 86.600.000,00 (oitenta e seis milhões e seiscentos mil reais) ("**Debêntures**" e "**Emissão**", respectivamente), a serem subscritas integralmente pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, da FGR Incorporações S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"), para posterior vinculação a uma operação de securitização ("**Operação de Securitização**");

(ii) a fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, decorrentes das Debêntures e da Operação de Securitização, nos termos previstos na Escritura de Emissão, examinar, discutir e deliberar sobre a outorga da alienação fiduciária das quotas da **FGR JARDINS GRAMADOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 23.281.888/0001-83 ("**SPE Gramados**"), de titularidade da Companhia, em favor da Securitizadora, por meio da celebração de instrumento próprio ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Participações**");

(iii) autorizar os membros da Diretoria da Companhia, ou seus procuradores, conforme o caso, para tomar todas as providências necessárias à realização da emissão das Debêntures e da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, à discussão, negociação, definição de termos e condições, celebração de todos os documentos, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, conforme o caso, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos; e

(iv) ratificar os atos já praticados pelos membros da Diretoria da Companhia, ou por seus procuradores, conforme o caso, para a consecução das Debêntures e da Operação de Securitização.

5. DELIBERAÇÕES: Os acionistas deliberaram e aprovaram por unanimidade:

(i) a aprovação da emissão das Debêntures com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no âmbito da Escritura de Emissão:

(a) Número da Emissão. As Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Companhia.

(b) Número de Séries. A Emissão será realizada em 2 (duas) séries.

(c) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$ 86.600.000,00 (oitenta e seis milhões e seiscentos mil reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("**Valor Total da Emissão**"), sendo R\$ 77.940.000,00 (setenta e sete milhões, novecentos e quarenta mil reais), referente às Debêntures da 1ª série ("**Debêntures 1ª Série**") e R\$ 8.660.000,00 (oito milhões, seiscentos e sessenta mil reais), referente às Debêntures da 2ª série ("**Debêntures 2ª Série**").

(d) Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 86.600 (oitenta e seis mil e seiscentos) Debêntures, sendo 77.940 (setenta e sete mil, novecentos e quarenta) Debêntures 1ª Série e 8.660 (oito mil, seiscentos e sessenta) Debêntures 2ª Série.

(e) Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**").

(f) Data de Emissão. A data de emissão das Debêntures será o dia 08 de agosto de 2025 ("**Data de Emissão**").

(g) Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Companhia se obriga a promover a inscrição do debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas até a primeira data de integralização.

(h) Conversibilidade. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

(i) Classificação de Risco. Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir *rating* às Debêntures.

(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura do respectivo boletim de subscrição das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas na forma prevista na Escritura de Emissão.

(k) Prazo e Data de Vencimento. O prazo de vencimento das Debêntures será de 1.473 (mil, quatrocentos e setenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2029.

(l) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

(m) Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de até 2,50 (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização (Debêntures) ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a fórmula definida na Escritura de Emissão ("**Remuneração**").

(n) Prêmio de Remuneração. A Companhia deverá realizar o pagamento de um prêmio à Securitizadora e, consequentemente, aos titulares dos CRI, equivalente à diferença positiva entre o (i) o valor que teria sido devido à Securitizadora caso, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, incidisse uma taxa de 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, sem atualização por qualquer índice, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento; e (ii) o valor a ser pago aos titulares dos CRI a título de Remuneração, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

(o) Amortização do Valor Nominal Unitário. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, de amortização antecipada e de resgate antecipado previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente, a partir do 13º (décimo terceiro) (inclusive) mês a partir da Data de Emissão das Debêntures, nas datas indicadas na Escritura de Emissão.

(p) Pagamento da Remuneração. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, de amortização antecipada e de resgate antecipado previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, sem carência, a partir da Data de Emissão, nas datas indicadas na Escritura de Emissão.

(q) Resgate Antecipado Facultativo. A qualquer tempo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo**"), observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

(r) Amortização Antecipada Facultativa. A qualquer tempo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar amortizações antecipadas sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("**Amortização Antecipada Facultativa**"), observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

(s) Amortização Extraordinária Obrigatória. A Companhia realizará a amortização das Debêntures, de forma compulsória, para fins de reenquadramento do Índice de Cobertura, conforme definida na Escritura de Emissão, com recursos da Companhia e, caso insuficientes, com os recursos dos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), sem

aplicação de qualquer prêmio, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**").

(t) Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI. A Companhia deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão, sem que haja acórdão sobre o novo índice na assembleia especial de titulares dos CRI, ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva assembleia especial de titulares dos CRI ("**Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI**").

(u) Aquisição Facultativa. Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Companhia.

(v) Destinação de Recursos. Os recursos obtidos pela Companhia por meio da emissão das Debêntures serão integralmente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Companhia diretamente e/ou pelas suas controladas, na forma prevista na Escritura de Emissão.

(w) Garantias. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, decorrentes das Debêntures e da Operação de Securitização, nos termos previstos na Escritura de Emissão, serão constituídas as seguintes garantias: (i) garantia fidejussória, na forma de fiança ("**Fiança**"), outorgada na Escritura de Emissão, pelos seguintes fiadores: **ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Carolina Caetano Costa Craveiro**, portador do CPF nº 767.651.641-20 e do RG nº 1.913.950, expedido pelo SSP-GO, residente e domiciliado na Alameda dos Gerânios, s/n, Quadra 04, Lote 15 e 16, Bairro Jardins Viena, CEP 74935-183, na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás ("**André Peixoto**"); **FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Ana Paula de Araújo Rezende Machado Craveiro**, portador do CPF nº 387.800.621-72, residente e domiciliado na Rua H 30, s/n, Quadra 10, Lote 1/3, Bairro Jardins Viena, CEP 74935-330, na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás ("**Frederico Peixoto**"); **GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Helisa Helena Accioly Craveiro**, nascido em 29 de maio de 1962, natural de Goiânia, estado de Goiás, portador do CPF nº 294.983.091-91 e do RG nº 1.218.932, expedido pelo SPTC-GO, residente e domiciliado na Rua Sistina, s/n, Quadra 05, Lote 09 e 10, Bairro Jardins Itália, CEP 74866-012, na cidade de Goiânia, estado de Goiás ("**Guilherme Peixoto**"); **RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Viviane Sahium Pupini Bernardes**, portador do CPF nº 330.948.371-15 e do RG nº 1.917.144, expedido pelo DGPC-GO, residente e domiciliado na Alameda dos Jequitibás, s/n, Quadra 22, Lote 05, Bairro Jardim Florença, CEP 74351-019, na cidade de Goiânia, estado de Goiás ("**Rodolfo Dafico**"); **FIDELITY PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Segunda Avenida, s/n, Quadra 01B, Sala 215, Edifício Montreal Office, Condomínio Cidade Empresarial, CEP 74.935-900, inscrita no CNPJ sob o nº 18.361.432/0001-93 ("**Fidelity Participações**"); **ECOZEN PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, s/n, Quadra 1B, Sala 22, Condomínio Cidade Empresarial, CEP 74.935-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.760.953/0001-05 ("**Ecozen Participações**"); **DABEROLI PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, s/n, Quadra 1B, Sala 21, Condomínio Empresarial Village, CEP 74.934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 07.836.538/0001-80 ("**Daberoli Participações**"); **AP PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, s/n, Quadra 1B, Sala 12, Cidade Vera Cruz, CEP 74.935-900, inscrita no CNPJ sob o nº 05.452.762/0001-42 ("**AP Participações**"), de forma conjunta e solidária com a Companhia, em caráter irrevogável e irretirável, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 818 e 822 do Código Civil e renunciando expressamente aos benefícios previstos nos termos dos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil, conforme alterações, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida;

(ii) alienação fiduciária da integralidade das quotas do capital social da SPE Gramados, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações; e

(iii) cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes (i) de 60% (sessenta por cento) da receita líquida do consórcio constituído nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição do Consórcio*", celebrado em 24 de julho de 2019, posteriormente aditado, entre a SPE Gramados e a **Gramados Centro Juvenil de Recreio Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.921.690/0001-47 ("**Consórcio Jardim Gramados**"); e (ii) a Taxa de Administração do Consórcios Jardins Gramados, nos termos definidos na Escritura de Emissão, de titularidade da SPE Gramados, por meio da celebração de instrumento próprio ("**Contrato de Cessão Fiduciária**" e "**Direitos Creditórios**", respectivamente).

(x) Encargos Moratórios. Ocorrendo impuntualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

(y) Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes da Escritura de Emissão, de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos eventos de inadimplemento previstos na Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis estabelecidos na Escritura de Emissão.

(z) Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia mediante depósito dos valores devidos na conta corrente indicada na Escritura de Emissão, de titularidade da Securitizadora, através de TED ou outro meio de depósito.

(aa) Demais Condições. Todos os termos definidos e demais condições específicas da emissão das Debêntures serão previstas na Escritura de Emissão.

(ii) a fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, decorrentes das Debêntures e da Operação de Securitização, nos termos previstos na Escritura de Emissão, aprovar a outorga da alienação fiduciária das quotas da SPE Gramados, de titularidade da Companhia, em favor da Securitizadora, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações;

(iii) a autorização aos membros da Diretoria da Companhia, ou seus procuradores, conforme o caso, para tomar todas as providências necessárias à consecução da emissão das Debêntures e da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, à discussão, negociação, definição de termos e condições, celebração de todos os documentos, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, conforme o caso, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos; e

(iv) ratificar os atos já praticados pelos membros da Diretoria da Companhia, ou por seus procuradores, conforme o caso, para a consecução das Debêntures e da Operação de Securitização.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata na forma sumária, a qual depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes. A presente ata é cópia fiel da que foi lavrada em livro próprio.

Aparecida de Goiânia - GO, 05 de agosto de 2025.

Membros da mesa diretiva dos trabalhos:

Rodrigo Marx Queiroz dos Santos

Presidente da Mesa

Bruno Altino Amaral David Rocha

Secretário da Mesa

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 18 Agosto 2025, 15:44:26

Documento: CRI - ATA DA AGE DIGITAL 3X36_19-08.Pdf

Número: af5cb18e-b3fe-4265-8169-29fdc3a6322d

Data da criação: 18 Agosto 2025, 15:44:15

Hash do documento original (SHA256): 3eed2451eb754fb4164c7ec3cc34d9fdace75195876b8ecea39819d6f4417e67



Assinaturas

FATURAMENTO@OHOJE.COM.BR

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

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número af5cb18e-b3fe-4265-8169-29fdc3a6322d, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign af5cb18e-b3fe-4265-8169-29fdc3a6322d. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 18 Agosto 2025, 15:44:26

Assinaturas com certificado digital

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número af5cb18e-b3fe-4265-8169-29fdc3a6322d, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign af5cb18e-b3fe-4265-8169-29fdc3a6322d. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.