

INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUITAÇÃO

Pelo presente instrumento, as partes:

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 38.456.508/0001-71, neste ato representado nos termos de seu regulamento por sua gestora **HIGH GESTÃO E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, sala 1.413, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.647.754/0001-40, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("HGI FII");

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 21.414.457/0001-12, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Leads");

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

(O HGI FII, a Leads e o Agente Fiduciário adiante denominados em conjunto como "Partes" ou, individual e indistintamente, "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

a) em 26 de dezembro de 2018, a Bella Residence Construtora e Incorporadora SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.070.376/0001-80 ("Bella"), realizou a emissão de Cédula de Crédito Bancário nº FP2612/18 ("CCB"), em favor da Família Paulista Companhia Hipotecária, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39, por meio da qual foi concedido financiamento imobiliário à Bella, para aplicação exclusiva no desenvolvimento e conclusão das obras do empreendimento imobiliário, localizado na Cidade de Itumbiara, Estado de Goiás, denominado "*Bella Residence*", que está sendo desenvolvido pela Bella, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula nº 18.622, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itumbiara/GO, composto por apartamentos de uso residencial ("Empreendimento Imobiliário"), a qual foi cedida à Leads para a emissão de 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário no valor total de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), através do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia*

Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças" (1ª Série da 1ª Emissão da Leads Cia Securitizadora) ("CCI") cominando a emissão de 2.000 (dois mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), conforme *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads"* ("Emissão" e "Termo de Securitização" respectivamente);

b) em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada no dia 29 de dezembro de 2022 ("AGT de 29/12/22"), foi aprovada a proposta de pagamento dos CRIs, mediante dação em pagamento da CCI aos titulares de CRI e consequente liquidação da operação e extinção dos CRIs em circulação;

c) mediante aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI de 20 de janeiro de 2023, foi celebrado na mesma data o 3º (terceiro) aditamento ao Termo de Securitização, prevendo a realização de dação em pagamento dos direitos creditórios aos titulares dos CRIs, conforme inciso XV, artigo 22 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, para seguir com o pagamento do CRI, sendo que o HGI FII, titular de 100% (cem por cento) dos CRIs em circulação aceitou receber a CCI como pagamento dos CRIs com a consequente liquidação da operação e extinção dos CRIs em circulação;

d) mediante Assembleia Geral de Titulares dos CRI de 18 de julho de 2023, foi aprovada a realização da dação das CCI em pagamento dos CRIs e celebração dos respectivos aditamentos necessários para formalizar a deliberação;

e) nos termos do *"Instrumento Particular de Dação em Pagamento Cumulado com Obrigações Recíprocas e Outras Avenças"*, celebrado entre as partes, a CCI foi dada pela Leads ao HGI FII em pagamento dos CRI; e

f) o HGI FII passou, desta forma, a ser o credor da CCI.

1. Em razão da liquidação da operação e extinção dos CRIs em circulação, o HGI FII dá à Emissora e ao Agente Fiduciário a mais ampla, irrestrita e irrevogável quitação por toda e qualquer obrigação, pecuniária ou não, relativa aos CRIs, previstas no Termo de Securitização e demais documentos relativos à Emissão do CRI, para mais nada reclamar a esse título em juízo ou fora dele.

2. As Partes declaram que possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, e realizarem todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas.

3. As Partes declaram que os representantes legais e mandatários que assinam este instrumento, têm poderes estatutários ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento.

4. As Partes concordam que este instrumento será assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

5. Será considerada a data de assinatura deste instrumento, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram e assinam este instrumento digitalmente, em 1 (uma) única via, perante as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 28 de julho de 2023.

(Segue a página de assinaturas.)

04 LEADS TermoQuitaçãoCRI DaçãoCCI CRIBELLA 2023 0728 pdf

Código do documento 50f7bb72-65d1-4033-b281-455188a8bf4a



Assinaturas



Julia Grasiela de Oliveira Freixo
julia.freixo@leadsec.com.br
Assinou



Murillo Bomfim Santos
murillo.santos@highpar.com.br
Assinou

Murillo Bomfim Santos



Estevam Borali
eborali@trusteedvm.com.br
Assinou



Juliana Mayumi Nagai
jnagai@trusteedvm.com.br
Assinou



Yan Alvares de Souza
yan.souza@hgicapital.com.br
Assinou

Yan Alvares de Souza



Pedro Guilherme Lima
pedro.lima@hgicapital.com.br
Assinou



Eventos do documento

31 Jul 2023, 17:10:12

Documento 50f7bb72-65d1-4033-b281-455188a8bf4a **criado** por BERNARDO RODRIGUES SIMÃO (736ee46d-a252-47cd-87c0-07c279180bb8). Email:brs@ibsadv.com.br. - DATE_ATOM: 2023-07-31T17:10:12-03:00

31 Jul 2023, 17:15:20

Assinaturas **iniciadas** por BERNARDO RODRIGUES SIMÃO (736ee46d-a252-47cd-87c0-07c279180bb8). Email:brs@ibsadv.com.br. - DATE_ATOM: 2023-07-31T17:15:20-03:00

31 Jul 2023, 17:17:16

PEDRO GUILHERME LIMA **Assinou** (41668c4b-f5b4-4818-9713-3955d7d38ac4) - Email:pedro.lima@hgicapital.com.br - IP: 200.9.19.106 (200.9.19.106 porta: 54762) - Documento de identificação informado: 043.179.401-40 - DATE_ATOM: 2023-07-31T17:17:16-03:00

31 Jul 2023, 17:28:52

YAN ALVARES DE SOUZA **Assinou** - Email: yan.souza@hgicapital.com.br - IP: 200.9.19.106 (200.9.19.106 porta: 19930) - Documento de identificação informado: 021.212.331-99 - DATE_ATOM: 2023-07-31T17:28:52-03:00

31 Jul 2023, 17:33:53

ESTEVAM BORALI **Assinou** - Email: eborali@trusteedtvm.com.br - IP: 179.191.112.210 (mvx-179-191-112-210.mundivox.com porta: 23106) - Documento de identificação informado: 370.995.918-78 - DATE_ATOM: 2023-07-31T17:33:53-03:00

31 Jul 2023, 17:46:19

JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO **Assinou** - Email: julia.freixo@leadsec.com.br - IP: 187.34.8.96 (187-34-8-96.dsl.telesp.net.br porta: 63290) - **Geolocalização: -23.617583191491203 -46.65760790203308** - Documento de identificação informado: 044.976.966-69 - DATE_ATOM: 2023-07-31T17:46:19-03:00

31 Jul 2023, 17:54:38

MURILLO BOMFIM SANTOS **Assinou** - Email: murillo.santos@highpar.com.br - IP: 200.9.19.69 (200.9.19.69 porta: 6718) - Documento de identificação informado: 004.945.491-90 - DATE_ATOM: 2023-07-31T17:54:38-03:00

01 Aug 2023, 09:13:01

JULIANA MAYUMI NAGAI **Assinou** - Email: jnagai@trusteedtvm.com.br - IP: 189.16.117.50 (189.16.117.50 porta: 53768) - Documento de identificação informado: 443.265.778-27 - DATE_ATOM: 2023-08-01T09:13:01-03:00

Hash do documento original

(SHA256):baab0e49efae7d3b14706fd488f556ca384d69ae625775da585b2e72364ba7c4

(SHA512):5a562d0a35075f3b38d43352fb1165333513b1eaa9e1e3d36c52a3ae361cc1636c6ae61686a2504382ff8f50f9df8fa01e54339a3856339be74469f8b590c237

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign