

LEADS CIA SECURITIZADORA

CNPJ/MF nº 21.414.457/0001-12

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS PARA LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA.

REALIZADA EM 18 DE JULHO DE 2023.

- 1. Local, data e hora:** Dia 18 de julho de 2023, às 10:00h, na sede social da **LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA**, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 192, conjunto 204, Bairro Itaim Bibi, CEP 01.451-010 (“Leads”, “Companhia” ou “Emissora”).
- 2. Convocação, Presença e Instalação:** Dispensada a convocação tendo em vista a presença de 100% (cem por cento) dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Leads Companhia Securitizadora (“Titulares” e “CRI” respectivamente), nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads (“Termo de Securitização” e “Emissão” respectivamente), conforme lista de presença, ora assinada (Anexo I). Presentes ainda os representantes legais da Leads, do Agente Fiduciário, a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”); e da Planner Corretora de Valores S.A. (“Planner”, “Escriturador” e “Instituição Custodiante”).
- 3. Mesa:** Presidente: Sra. Julia Grasiela de Oliveira Freixo; Secretário: Sr. Yan Alvares de Souza (“Secretário”).
- 4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** aprovar e ratificar o Resgate antecipado da Emissão com a liquidação e extinção dos CRIs conforme Termo de Securitização mediante a dação em pagamento do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avença (“CCIs”), aos Titulares dos CRIs, e a consequente exoneração da Leads, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante dos CRIs do cumprimento de suas obrigações, permanecendo remanescente as CCIs como pagamento da Emissão; **(ii)** caso aprovada a pauta do item (i), os Titulares deverão deliberar a retirada absoluta dos CRIs do ambiente da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”) e a rescisão do contrato de escrituração dos CRI com o Escriturador, bem como sua exoneração por quaisquer obrigações referentes à escrituração posterior à data de retirada de depósito; **(iii)** aprovar e ratificar a utilização e transferências dos recursos remanescentes da Conta Centralizadora da Emissão, mantida em nome da Leads, e consequente exoneração da Emissora do cumprimento de toda e qualquer obrigação e responsabilidade; **(v)** aprovar e ratificar, todos os atos praticados e qualquer alteração de documentação ou elaboração de documentação necessária para refletir as deliberações dos itens anteriores, incluindo mais não se limitando ao Aditamento da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora, Alienação Fiduciária de Imóveis

outorgada pela Belvedere Itumbiara Construtora e Incorporadora SPE Ltda., inscrita no CNJ sob o nº 17.317.779/0001-12, Alienação Fiduciária de Imóveis outorgada pela Bella Residence Construtora e Incorporadora SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº20.070.376/0001-80, bem como autorizar o respectivo arquivamento dos instrumentos necessários perante o registro competente; e **(vi)** autorizar a Leads, o Agente Fiduciário e a Planner a tomarem todas as medidas necessárias para efetivar o deliberado acima, podendo elaborar quaisquer documentos e adotar todas as providências necessárias para o efetivo cumprimento do ora decidido.

5. Deliberações: Aprovada a lavratura da presente ata sob a forma de sumário, o Titular dos CRI, presente resolve aprovar sem quaisquer restrições:

(i) Resgate Antecipado: Os Titulares dos CRIs aprovaram, sem qualquer oposição ou ressalva, o Resgate Antecipado dos CRIs nos termos das cláusulas 7.1.3 e 7.2.1 do Termo de Securitização. O Resgate Antecipado será efetuado por meio da dação em pagamento das CCIs aos Titulares dos CRIs. Uma vez concluída a dação, O Agente Fiduciário deverá ser comunicado em até 5 (cinco) dias úteis acerca da conclusão da dação. Uma vez recebida a comunicação mencionada anteriormente o Agente Fiduciário deverá encaminhar à Leads em até 03 (três) dias úteis, o termo de quitação do CRI. A responsabilidade de comprovação da realização da dação em pagamentos das CCIs é de única e exclusiva responsabilidade do Devedor, que deverá arcar com quaisquer possíveis perdas e danos causadas aos Titulares de CRIs. Em razão do resgate antecipado ora aprovado os Titulares do CRI, outorgam de maneira irrevogável e irretroatável a mais, ampla, plena e geral quitação à Leads, ao Agente Fiduciário, à Instituição Custodiante ("Prestadores"), exonerando-as de quaisquer responsabilidades legais e contratuais perante os Titulares dos CRIs, estando os Prestadores, no que aplicável autorizado a representar os Titulares de CRIs nos atos necessários para a concretização das deliberações aqui aprovadas.

(ii) Retirada e extinção absoluta da totalidade dos CRI do ambiente da B3 S.A.: Resta aprovado a retirada da integralidade dos CRI do ambiente da B3 S.A. e a rescisão do contrato com a Instituição Escrituradora, bem como, sua exoneração por quaisquer obrigações referentes à escrituração após a data de retirada de depósito.

(iii) Recursos da Conta Centralizadora: Os Titulares dos CRIs ratificam que todas as despesas no âmbito da Emissão deverão ser pagas com os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, autorizando e aprovando a utilização desses pela Leads, que efetivará a transferência dos valores remanescentes aos Titulares dos CRI após a efetiva quitação de todas as despesas da Emissão, incluindo os valores devidos à todos os prestadores de serviços da Emissão, bem como todas as demais despesas previstas no âmbito do Termo de Securitização. Fica exonerada a Leads de quaisquer responsabilidades legais e contratuais perante os Titulares dos CRIs pelos valores contidos na Conta Centralizadora e sua respectiva destinação, conforme deliberado neste ato.

(iv) Alteração dos Documentos da Emissão: Restam aprovados e ratificados as elaborações e alteração de todo e qualquer documento necessário para refletir a deliberação adotada na presente assembleia, bem como autorizar o respectivo registro dos instrumentos e demais obrigações legais necessárias, incluindo mas não se limitando: (i) o Instrumento Particular de Dação em Pagamento, Cumulado com Obrigações Recíprocas e Outras Avenças; (ii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis outorgada pela Belvedere Itumbiara Construtora e Incorporadora SPE Ltda., inscrita no CNJ sob o nº 17.317.779/0001-12; (iv) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis outorgada pela Bella Residence Construtora e Incorporadora SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº20.070.376/0001-80, bem como (v) Aditamentos à CCI e à CCB; (vi) Distrato ao Contrato de Custódia; (vii) Distrato ao Contrato de Escrituração, etc.

(v) Demais autorizações: aprovado por unanimidade, que a Leads, o Agente Fiduciário e a Planner, no que aplicável, tomem todas as medidas necessárias para efetivar o deliberado nesta assembleia, podendo tomar quaisquer documentos e adotar todas as providências necessárias para o efetivo cumprimento do ora decidido, inclusive, mas não se limitando à liquidação do CRI e Cessão da Dívida, baixa perante a CETIP, registro de todo e qualquer documento perante os respectivos órgãos competentes, etc.

6. Encerramento: Como nada mais houve a ser tratado, após ter sido oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, ninguém se manifestando, foram encerrados os trabalhos e suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, reaberta a sessão, foi lida, conferida, aprovada, e por todos assinada.

São Paulo, 18 de julho de 2023.

Mesa:

_____	_____
Julia Grasiela de Oliveira Freixo	Yan Alvares de Souza
Presidente	Secretário

ANEXO I À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA LEADS REALIZADA EM 18 DE JULHO DE 2023

LISTA DE PRESENÇA - TITULARES DE CRI	
Titular de CRI	Assinatura
HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO representado por seu administrador BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. Reinaldo Garcia Adão Vladimir Silva	

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

Julia Grasiela de Oliveira Freixo

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Estevam Borali

Juliana Mayumi Nagai

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Rafael Ciro Pereira Covre

Romeu Romero Junior

CRI Bella AGT Liquidação - vf docx

Código do documento 4d863bc8-1108-49e2-b902-a8425522a538



Assinaturas

-  JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO:04497696669
Certificado Digital
julia.freixo@leadsec.com.br
Assinou
-  REINALDO GARCIA ADAO:09205226700
Certificado Digital
Reinaldo.adao@btgpactual.com
Assinou
-  VLADMIR BERNARDO DA SILVA:85479780700
Certificado Digital
Vladimir.silva@btgpactual.com
Assinou
-  RAFAEL CIRO PEREIRA COVRE:40758576897
Certificado Digital
rcovre@planner.com.br
Assinou
-  ROMEU ROMERO JUNIOR:07679191816
Certificado Digital
Escrituracao_rf@planner.com.br
Assinou
-  ESTEVAM BORALI
Certificado Digital
eborali@trusteedtvm.com.br
Assinou
-  JULIANA MAYUMI NAGAI:44326577827
Certificado Digital
jnagai@trusteedtvm.com.br
Assinou
-  YAN ALVARES DE SOUZA:02121233199
Certificado Digital
yan.souza@hgicapital.com.br
Assinou

Eventos do documento

18 Jul 2023, 10:07:36

Documento 4d863bc8-1108-49e2-b902-a8425522a538 **criado** por BERNARDO RODRIGUES SIMÃO (736ee46d-a252-47cd-87c0-07c279180bb8). Email:brs@ibsadv.com.br. - DATE_ATOM: 2023-07-18T10:07:36-03:00

18 Jul 2023, 10:12:05

Assinaturas **iniciadas** por BERNARDO RODRIGUES SIMÃO (736ee46d-a252-47cd-87c0-07c279180bb8). Email: brs@ibsadv.com.br. - DATE_ATOM: 2023-07-18T10:12:05-03:00

18 Jul 2023, 10:42:27

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JULIANA MAYUMI NAGAI:44326577827 **Assinou** Email: jnagai@trusteedtvm.com.br. IP: 179.191.112.210 (mvx-179-191-112-210.mundivox.com porta: 53646). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=JULIANA MAYUMI NAGAI:44326577827. - DATE_ATOM: 2023-07-18T10:42:27-03:00

18 Jul 2023, 10:45:29

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ESTEVAM BORALI **Assinou** Email: eborali@trusteedtvm.com.br. IP: 189.16.117.50 (189.16.117.50 porta: 56412). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=ESTEVAM BORALI. - DATE_ATOM: 2023-07-18T10:45:29-03:00

18 Jul 2023, 14:32:56

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO:04497696669 **Assinou** Email: julia.freixo@leadsec.com.br. IP: 191.9.8.64 (191-9-8-64.user.vivozap.com.br porta: 32486). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A1,CN=JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO:04497696669. - DATE_ATOM: 2023-07-18T14:32:56-03:00

18 Jul 2023, 14:56:07

PEDRO GUILHERME LIMA (41668c4b-f5b4-4818-9713-3955d7d38ac4). Email: pedro.lima@hgicapital.com.br. **ADICIONOU** o signatário **yan.souza@hgicapital.com.br** - DATE_ATOM: 2023-07-18T14:56:07-03:00

18 Jul 2023, 14:57:21

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - YAN ALVARES DE SOUZA:02121233199 **Assinou** Email: yan.souza@hgicapital.com.br. IP: 200.9.19.106 (200.9.19.106 porta: 7668). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=YAN ALVARES DE SOUZA:02121233199. - DATE_ATOM: 2023-07-18T14:57:21-03:00

19 Jul 2023, 08:01:09

PEDRO GUILHERME LIMA (41668c4b-f5b4-4818-9713-3955d7d38ac4). Email: pedro.lima@hgicapital.com.br. **ALTEROU** o signatário **Escrituracao@planner.com.br** para **Escrituracao_rf@planner.com.br** - DATE_ATOM: 2023-07-19T08:01:09-03:00

19 Jul 2023, 10:32:08

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 **Assinou** Email: Reinaldo.adao@btgpactual.com. IP: 177.66.196.254 (177.66.196.254 porta: 11842). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A1,CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700. - DATE_ATOM: 2023-07-19T10:32:08-03:00

19 Jul 2023, 11:37:09

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RAFAEL CIRO PEREIRA COVRE:40758576897 **Assinou** Email: rcovre@planner.com.br. IP: 189.90.8.211 (189.90.8.211 porta: 44696). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=RAFAEL CIRO

PEREIRA COVRE:40758576897. - DATE_ATOM: 2023-07-19T11:37:09-03:00

19 Jul 2023, 11:37:52

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ROMEU ROMERO JUNIOR:07679191816 Assinou

Email: Escrituracao_rf@planner.com.br. IP: 189.90.8.211 (189.90.8.211 porta: 27562). Dados do Certificado:
C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=ROMEU
ROMERO JUNIOR:07679191816. - DATE_ATOM: 2023-07-19T11:37:52-03:00

19 Jul 2023, 18:58:14

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - VLADEMIR BERNARDO DA SILVA:85479780700

Assinou Email: Vlademir.silva@btgpactual.com. IP: 208.127.147.196 (208.127.147.196 porta: 53904). Dados do
Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB
v5,OU=A3,CN=VLADEMIR BERNARDO DA SILVA:85479780700. - DATE_ATOM: 2023-07-19T18:58:14-03:00

Hash do documento original

(SHA256):14062045ad769cf235710b70f7494dc2febff584290175e68c59be4f241eb18e

(SHA512):328fc8e12bffd6c650b4485123c56c6e468b97359e9cbcea45aa6c8623877511976ebf6ad7e11db388d4e264ddc7777baf25ca07ba91965dc9770e9fced4cd36f

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

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign