

HESA 123 - Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 14.229.241/0001-11 - NIRE nº 35.300.535.804

Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 28 de Abril de 2023

1. Data, Hora e Local: Realizada no dia 28 de abril de 2023, às 10h00, na sede da Hesa 123 - Investimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), localizada na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, CEP 08780-500. **2. Convocação e Presença:** A convocação foi dispensada ante à presença de todos os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia. **3. Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Henry Borenstein e secretariados pelo Sr. Franco Gerodetti Neto. **4. Ordem do Dia:** Reuniram-se os acionistas da Companhia para examinar, discutir e votar a respeito das seguintes matérias: **(a) outorga, pela Companhia, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Sociedade e a Securitizadora (conforme definido abaixo), de alienação fiduciária de unidades autônomas imobiliárias** que compõem o seu ativo imobilizado, quais sejam, as unidades autônomas objeto das matrículas nºs 135.132, 135.150, 135.169, 135.179, 135.189, 135.246, 135.264, 135.265, 135.283, 135.298, 135.321, 135.333, 140.107 e 140.150, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP (“Unidades Autônomas” e “Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente), em favor da **Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, Cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora”), em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), no âmbito da emissão da “Cédula de Crédito Bancário nº 5154, Referente a Crédito Imobiliário” a ser emitida em benefício do **BR Partners Banco de Investimentos S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04.538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de credor (“BRAP”) pela acionista Helbor Empreendimentos S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, CEP 08780-500 (“Helbor”), com valor principal de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais) (“CCB”); **(a.i)** a CCB fará jus a (i) juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“B3”)** no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos durante o período de vigência de cada uma das CCB (“Juros Remuneratórios”), e terá vencimento em 26 de abril de 2027 (“Data de Vencimento”), bem como a (ii) todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB (“Créditos Imobiliários”); e **(a.ii)** visando a realização de uma operação de securitização, nos termos da Lei Federal nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430/22”) e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60” e “Operação de Securitização”, respectivamente), o BRAP, na qualidade de único credor da CCB e titular de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, realizará a cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” a ser celebrado entre o BRAP e a Securitizadora, com interveniência anuência da Devedora (“Contrato de Cessão”), para que posteriormente a Securitizadora realize a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série de sua 26ª (vigésima sexta) emissão (“CRI”), no valor global de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, (“Resolução CVM 160” e “Oferta dos CRI”, respectivamente), nos termos do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 26ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.”, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de companhia securitizadora, e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário dos CRI”, respectivamente); e **(a.iii)** considerando a Operação de Securitização à qual a CCB estará vinculada, a Alienação Fiduciária de Imóvel será outorgada em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor de principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação (conforme definidos na CCB), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB e/ou necessários para a execução das Garantias (conforme definido na CCB), bem como (b) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Helbor nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro valor ou encargo devidos aos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, até liquidação integral dos CRI (“Obrigações Garantidas”); **(b)** a autorização aos acionistas e/ou administradores da Companhia para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas e praticarem todos e quaisquer atos necessários à outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel no âmbito da Operação de Securitização; e **(c)** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos acionistas, administradores e/ou por procuradores da Companhia para a formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel no âmbito da Operação de Securitização. **5. Deliberações:** Após o exame, a discussão e a votação da matéria constante da Ordem do Dia, os acionistas deliberaram, por unanimidade: **(a) aprovar** a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel à Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização e da Oferta dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430/22, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, conforme condições previstas na alínea “a” da Ordem do Dia, acima; **(b) autorizar** os acionistas e/ou administradores da Companhia para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas e praticarem todos e quaisquer atos necessários à outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel, incluindo a (i) a discussão, negociação e celebração de todos os documentos necessários à realização da Operação de Securitização de que a Companhia seja parte, incluindo eventuais aditamentos; (ii) a realização do arquivamento dos documentos de natureza societária perante a junta comercial competente; e (iii) a realização de todas as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor e de todas as demais providências necessárias para a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(c) aprovar** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos acionistas, administradores e/ou por procuradores da Companhia para a formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel no âmbito da Operação de Securitização. **6. Encerramento e Lavratura da Ata:** Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem quisesse se manifestar e, ante a ausência de manifestações, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, a qual foi lida, aprovada e assinada por todos. **Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.** São Paulo, 28 de abril de 2023. **Mesa:** Henry Borenstein - *Presidente*; Franco Gerodetti Neto - *Secretário*. **JUCESP** nº 177.313/23-7 em 12/05/2023. Gisela Simiema Ceschin - *Secretária Geral*.

