



HBR REALTY EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 14.785.152/0001-51 - NIRE 3530046627-6



Ata de Reunião do Conselho de Administração Realizada em 23 de Outubro de 2023

1. Data, Hora e Local: Às 10:00 horas do dia 23 de outubro de 2023, na sede da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, e por videoconferência. **2. Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, tendo em vista a participação da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia: Srs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Rodolpho Amboss, José Luiz Acar Pedro e Claudio Thomaz Lobo Sonder. **3. Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **Henrique Borenstein** e secretariados pelo Sr. Daniel Viterbo. **4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre: (a) nos termos do artigo 59, § 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades Por Ações"), a realização, pela Companhia, de sua 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada no valor de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) com destinação imobiliária ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), que servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 34ª emissão da ("CRI") Habitasec Securitizadora S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Securitizadora"), nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430"), a ser ofertada publicamente pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), "Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente); (b) nos termos do artigo 21, "q", do estatuto social da Companhia, a constituição, em favor da Securitizadora, das seguintes garantias, em garantia da Emissão: (1) a AF de Quotas (conforme definido abaixo) sobre a totalidade das quotas de titularidade da Companhia representativas do capital social das seguintes sociedades controladas da Companhia: (i) HBR 10 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 15.794.386/0001-28 ("HBR 10"); e (ii) HBR Estacionamentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.740.443/0001-59 ("HBR Estacionamentos"), sendo certo que a AF de Quotas vigorará até o efetivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido); (2) as AF de Imóveis (conforme definido abaixo); (3) a CF de Recebíveis (conforme definido abaixo); e (4) a Fiança (conforme definido abaixo) pela HBR Estacionamentos. (c) a autorização para a diretoria da Companhia e para os procuradores devidamente constituídos praticarem todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à implementação da Emissão, à constituição das Garantias (conforme definido abaixo) e às demais contratações necessárias à realização da Emissão, bem como a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia ou por seus procuradores nesse sentido. **5. Deliberações:** Após discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os Conselheiros, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram: (a) aprovar, nos termos do artigo 59, § 1º, da Lei das Sociedades Por Ações, a realização da Emissão, pela Companhia, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no âmbito do "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, em Série Única, Para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A." a ser firmado pela diretoria da Companhia com a Securitizadora ("Escritura de Emissão" e "Obrigações Garantidas", respectivamente): (i) **Número da Emissão:** a Emissão constituirá a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Companhia; (ii) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em série única; (iii) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"); (iv) **Quantidade:** serão emitidas até 70.000 (setenta mil) Debêntures; (v) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"); (vi) **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia a ser definido na Escritura de Emissão ("Data de Emissão"); (vii) **Espécie:** as Debêntures serão da espécie com garantia real; (viii) **Garantias:** as Debêntures serão garantidas pelas seguintes garantias (em conjunto, referidas por "Garantias"): (a) **Garantia real - AF de Quotas:** a alienação fiduciária, pela Companhia, da totalidade das quotas de sua titularidade representativas do capital social da HBR Estacionamentos e da HBR 10, em favor da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas de Sociedade Empresarial Limitada em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, com a interveniência e anuência da HBR Estacionamentos e da HBR 10 ("AF de Quotas" e "Contrato de AF de Quotas", respectivamente). (b) **Garantia real - CF de Recebíveis:** a cessão fiduciária, pela HBR Estacionamentos, da conta nº 984-9, agência 3374, do Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da HBR Estacionamentos ("Conta Escrow") e, pela HBR 10, pela HBR Estacionamentos e pela HBR 20 - Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 16.702.205/0001-59 ("HBR 20") e, em conjunto com HBR 10 e HBR Estacionamentos, "Sociedades Controladas", dos percentuais dos recebíveis de suas titularidades, conforme a serem listados em anexo à Escritura de Emissão, inclusive os decorrentes de eventual sobejo decorrente da execução das AF de Imóveis (conforme definido abaixo) ("Recebíveis") decorrentes dos contratos de locação e operação de estacionamento a serem listados em anexo à Escritura de Emissão ("Contratos de Locação de Estacionamento" e "CF de Recebíveis", respectivamente), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre as Sociedades Controladas, na qualidade de fiduciárias, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de CF de Recebíveis"). (c) **Garantia real - AF de Imóveis:** no âmbito da Escritura de Emissão, a Companhia se obrigará, por si ou, conforme o caso, por meio da HBR Estacionamentos, sua controlada, a constituir alienação fiduciária sobre os seguintes imóveis: 1) **AF de Imóvel - Helbor Dual Mogilar:** a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado "Condomínio Helbor Dual Patteo Mogilar", melhor descritas e caracterizadas nas matrículas a serem listadas em anexo à Escritura de Emissão ("Vaga Autônoma - Helbor Dual Mogilar" e "AF de Imóvel - Helbor Dual Mogilar", respectivamente), na forma do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a HBR Estacionamentos e a Securitizadora ("Contrato de AF - Helbor Dual Mogilar"); 2) **AF de Imóvel - Helbor Offices:** a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento dos empreendimentos denominados "Helbor Offices São Paulo", "Helbor Offices São Paulo II - Torre Norte" e "Helbor Offices São Paulo II - Torre Sul", melhor descritas e caracterizadas nas matrículas a serem listadas em anexo à Escritura de Emissão de Debêntures ("Vaga Autônoma - Helbor São Paulo I", "Vaga Autônoma - Helbor São Paulo II - Torre Norte", "Vaga Autônoma - Helbor São Paulo II - Torre Sul" e "AF de Imóvel - Helbor Offices", respectivamente), na forma do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a HBR Estacionamentos e a Securitizadora ("Contrato de AF - Helbor Offices"); 3) **AF de Imóvel - Square Offices:** a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado "Edifício Square Offices & Mall", melhor descritas e caracterizadas nas matrículas listadas em anexo à Escritura de Emissão de Debêntures ("Vaga Autônoma - Square Offices" e "AF de Imóvel - Square Offices", respectivamente), na forma do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a HBR Estacionamentos e a Securitizadora ("Contrato de AF - Square Offices"); e 4) **AF de Imóvel - Helbor Patteo Mogilar:** a alienação fiduciária, pela Companhia, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado "Helbor Patteo Mogilar Sky Mall & Office", melhor descritas e caracterizadas nas matrículas listadas em anexo à Escritura de Emissão de Debêntures ("Vaga Autônoma - Helbor Patteo Mogilar", e, em conjunto com Vaga Autônoma - Helbor Dual Mogilar, Vaga Autônoma - Helbor São Paulo I, Vaga Autônoma - Helbor São Paulo II - Torre Norte, Vaga Autônoma - Helbor São Paulo II - Torre Sul e Vaga Autônoma - Square Offices, "Vagas Autônomas"), em favor da Securitizadora ("AF de Imóvel - Helbor Patteo Mogilar" e, em conjunto com AF de Imóvel - Helbor Dual Mogilar, AF de Imóvel - Helbor Offices e AF de Imóvel - Square Offices, "AF de Imóveis"), na forma do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora ("Contrato de AF de Imóveis - Helbor Patteo Mogilar" e, em conjunto com o Contrato de AF de Imóveis - Helbor Dual Mogilar, o Contrato de AF de Imóveis - Helbor Offices e o Contrato de AF de Imóveis - Square Offices, "Contratos de AF de Imóveis"); (d) **Garantia fidejussória - Fiança:** garantia fidejussória corporativa, prestada na Escritura de Emissão pela HBR Estacionamentos, que se obrigará, por meio da Escritura de Emissão, solidariamente com a Companhia, em caráter irrevogável e irretirável, perante a Securitizadora, como fiadora, principal pagadora e solidariamente responsável por todas as obrigações a serem assumidas pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas devidas pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão e da Operação de Securitização, em conformidade com os artigos 275 e seguintes, bem como os artigos 818 e seguintes do Código Civil. A fiadora renunciará expressamente aos benefícios de ordem, divisão e exoneração previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, do Código Civil e nos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil") e "Fiança", respectivamente); e (e) **Fundo de Reserva:** Durante toda a operação, a Companhia concordará em manter recursos na Conta do Patrimônio Separado em garantia do fiel pagamento das Obrigações Garantidas, inclusive das Demais Despesas (conforme a ser definido na Escritura de Emissão), sendo certo que a Companhia poderá solicitar a transferência dos recursos do Fundo de Reserva para a Conta Escrow. (ix) **Conversibilidade, Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelares ou certificados; (x) **Data de Vencimento:** As Debêntures terão seu vencimento em 29 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos a serem definidos na Escritura de Emissão; (xi) **Atualização Monetária das Debêntures:** As Debêntures não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado mensalmente; (xii) **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias 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 e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento), 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 das Debêntures ("Juros Remuneratórios"); (xiii) **Prêmio:** Poderá ser retido um prêmio, a ser pago aos Titulares dos CRI, equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor total da Emissão, na forma a ser prevista na Escritura de Emissão ("Prêmio"); (xiv) **Amortização do Valor Nominal Unitário:** as Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário amortizado em parcelas, de acordo com as datas de pagamento a serem definidas na Escritura de Emissão ("Amortização Programada" e "Datas de Pagamento", respectivamente), sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de evento de vencimento antecipado, amortização extraordinária obrigatória e/ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos a serem definidos na Escritura de Emissão; (xv) **Amortização Extraordinária Facultativa e Obrigatória e Resgate Antecipado Facultativo e Obrigatório:** o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures deverá ou poderá, conforme o caso, ser amortizado extraordinariamente ou resgatado pela Companhia, observados os termos e condições serem definidos na Escritura de Emissão, mediante, conforme aplicável, o pagamento de prêmio a ser calculado conforme fórmula a ser definida na Escritura de Emissão; (xvi) **Vencimento Antecipado:** As Debêntures e todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Companhia o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança de Despesas (conforme venha a ser definido na Escritura de Emissão), dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão e dos demais documentos relativos à Emissão e/ou à Emissão dos CRI dos quais a Companhia seja parte, na ocorrência das hipóteses descritas na Escritura de Emissão, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado"); (xvii) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos captados pela Companhia por meio da integralização das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Companhia, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários a serem descritos na Escritura de Emissão; (xviii) **Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** a partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento a serem indicadas na Escritura de Emissão (ou na data do resgate antecipado das Debêntures resultante (i) do vencimento antecipado das Debêntures, em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão); (xix) **Encargos Moratórios:** sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impuntualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (ii) juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido ("Encargos Moratórios"); (xx) **Colocação das Debêntures:** as Debêntures serão objeto de colocação privada, exclusivamente à Securitizadora; (xxi) **Forma de Subscrição e Integralização:** as Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, desde que cumpridas as condições precedentes a serem definidas nos documentos da Operação de Securitização e observadas as demais regras previstas na Escritura de Emissão; (xxii) **Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão feitos pela Companhia mediante depósito na conta corrente de titularidade da Securitizadora atrelada ao patrimônio separado dos CRI, conforme venha a ser indicado na Escritura de Emissão, observado, em qualquer hipótese, o descaçamento mínimo previsto na Escritura de Emissão entre o pagamento das parcelas das Debêntures e o pagamento das parcelas dos CRI. (xxiii) **Vinculação aos CRI:** as Debêntures serão vinculadas aos CRI da 1ª série da 34ª emissão da Securitizadora; (xxiv) **Registro para Distribuição e Negociação:** As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização; (xxv) **Aquisição Facultativa:** A Companhia renunciará, nos termos da Escritura de Emissão, a sua faculdade legal de adquirir, total ou parcialmente, as Debêntures; (xxvi) **Demais características:** as demais características e condições da Emissão e das Debêntures serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão; (a) aprovar a constituição das Garantias descritas no item 4(b) acima, quais sejam, a AF de Quotas, da AF de Imóveis, a CF de Recebíveis e a Fiança pela HBR Estacionamentos; e (b) aprovar a autorização para a diretoria da Companhia e para os procuradores devidamente constituídos praticarem todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à implementação da Emissão e constituição das Garantias indicadas nos itens acima, incluindo, sem limitação, a celebração e definição de todas as demais condições da Escritura de Emissão e dos instrumentos referentes à constituição das Garantias indicadas nos itens acima e às demais contratações necessárias à realização da Emissão, incluindo eventuais aditamentos decorrentes de exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, bem como a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia ou por seus procuradores nesse sentido. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, que, depois de lida e achada conforme, foi aprovada e assinada por todos os presentes. **Assinaturas:** Composição da Mesa - Presidente: Henrique Borenstein; Secretário: Daniel Viterbo. Conselheiros presentes: Srs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Rodolpho Amboss, José Luiz Acar Pedro e Claudio Thomaz Lobo Sonder. *Certifico e dou fé que essa ata é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio.* Mogi das Cruzes, 23 de outubro de 2023. **Mesa: Henrique Borenstein** - Presidente da Mesa; **Daniel Viterbo** - Secretário da Mesa. **JUCESP** nº 424.575/23-1 em 31/10/2023. Maria Cristina Frei - Secretária Geral



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser verificada no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>