

HESA 112 - Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 12.856.844/0001-18 - NIRE 35 300 536 550

Certidão da Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 12 de Junho de 2025

**1. Data, Hora e Local:** Às 10h00 do dia 12 de junho de 2025, na sede da **Hesa 112 - Investimentos Imobiliários S.A.** (“Companhia”), localizada na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, e por videoconferência. **2. Convocação e Presença:** A convocação foi dispensada ante à presença de todos os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, de acordo com o previsto no § 4º, do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor. **3. Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Henry Borenstein e secretariados pelo Sr. Leonardo Fuchs Piloto. **4. Ordem do Dia:** Reuniram-se os acionistas da Companhia para examinar, discutir e votar a respeito das seguintes matérias: (a) a aprovação da outorga, pela Companhia, das seguintes garantias: **(i)** a alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente de imóveis de sua propriedade, conforme indicados no **Anexo I** à presente ata (“Imóveis” e “Alienação Fiduciária de Imóveis”), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora (conforme definido abaixo), na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”); e **(ii)** a cessão fiduciária, sob condição suspensiva, dos **(1)** direitos creditórios presentes e futuros de sua titularidade decorrentes de contratos de locação dos Imóveis, existentes ou que venham a ser firmados com os respectivos locatários (“Direitos Creditórios de Locação”), **(2)** dos direitos creditórios de eventual saldo remanescente de titularidade da Companhia oriundos da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em razão de sua eventual excussão, na hipótese de o valor obtido com a venda dos Imóveis em leilão vir a ser superior ao valor do Percentual das Obrigações Garantidas (conforme venha a ser definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis) atribuído aos respectivos Imóveis, somado às obrigações acessórias das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais e contratuais, incluindo todo e qualquer tributo, contribuições condominiais, se houver, podendo ser utilizados para a satisfação das Obrigações Garantidas (“Direitos Creditórios de Sobejo”), e **(3)** os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes de eventual pagamento de indenizações por sinistro decorrentes de apólice, contratada ou a ser contratada, de seguro patrimonial dos Imóveis (“Seguros Patrimoniais” e “Direitos Creditórios de Seguro”, respectivamente, e, Direitos Creditórios de Seguro, em conjunto com Direitos Creditórios de Locação e Direitos Creditórios de Sobejo, “Direitos Creditórios”, e “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, respectivamente, sendo que, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quando em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis, simplesmente, “Garantias”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva*”, a ser celebrado entre a Companhia, a **HESA 37 - Investimentos Imobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 09.607.778/0001-38 (“*Hesa 37*” e, em conjunto com a Companhia, “*Garantidoras*”) e a **Helbor Empreendimentos S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“*CVM*”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02 (“*Devedora*”), na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”), em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, em favor da **Bari Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S1”, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 (“*Securitizadora*”), no âmbito da “*Cédula de Crédito Bancário nº 5171, Referente a Crédito Imobiliário*”, a ser emitida pela Devedora em favor do **BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 (“*BR Partners*”), com valor principal de R\$ 102.500.000,00 (cento e dois milhões e quinhentos mil reais) (“Valor Principal” e “CCB”, respectivamente), sendo que os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) oriundos da CCB serão cedidos pelo BR Partners à Securitizadora, por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre o BR Partners, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Cessão”); (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 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme venha a ser definido na CCB), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI (conforme venha a ser definido na CCB) ou a data de pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios”), e terá vencimento em 05 de junho de 2035 (“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”); (a.ii) visando a realização de uma operação de securitização, nos termos da Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“*Lei nº 14.430*”) e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“*Resolução CVM 60*” e “*Operação de Securitização*”, respectivamente), a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, realizará a emissão de 102.500 (cento e dois mil e quinhentos) certificados de recebíveis imobiliários de sua 51ª (quingagésima primeira) emissão (“*CRI*”), no valor total de R\$ 102.500.000,00 (cento e dois milhões e quinhentos 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, conforme em vigor (“*Resolução CVM 160*” e “*Oferta*”, respectivamente), nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 51ª Emissão da Bari 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 **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente); (a.iii) considerando a Operação de Securitização à qual a CCB será vinculada, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão outorgadas em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento **(a)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, incluindo o Valor Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, bem como 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, aos demais Documentos da Operação (conforme venha a ser definido na CCB) e/ou necessários para a execução das Garantias, bem como **(b)** quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e das Garantidoras nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de recomposição do Fundo de Reserva (conforme venha a ser definido na CCB) e do Fundo de Despesas (conforme venha a ser definido na CCB), e de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo a ser previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI (“Obrigações Garantidas”). (b) a realização de todos e quaisquer atos praticados pela diretoria da Companhia e pelos procuradores necessários e/ou convenientes à realização da emissão da CCB, à Operação de Securitização, à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e à constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, bem como a ratificação de todos e quaisquer atos praticados pela diretoria da Companhia e pelos procuradores relacionados a esta deliberação. **5. Deliberações:** Após discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram: (a) aprovar a outorga, pela Companhia, das Garantias, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme descritas na Ordem do Dia acima; 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 realização da emissão da CCB, à Operação de Securitização e a implementação e constituição das Garantias, incluindo, sem limitação, a negociação, celebração e definição de todas as condições dos instrumentos referentes à constituição das Garantias e às demais contratações necessárias à realização da emissão da CCB e da Operação de Securitização, incluindo eventuais aditamentos decorrentes de exigências cartorárias, 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 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 e dou fé que essa ata é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio.* Mogi das Cruzes, 12 de junho de 2025 **Mesa: Henry Borenstein** - Presidente da Mesa; **Leonardo Fuchs Piloto** - Secretário da Mesa. **JUCESP** nº 1.202.365/25-5 em 25/06/2025. Aloizio E. Soares Junior - Secretário Geral.



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