

HESA 150 - Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ 15.650.647/0001-36 - NIRE 35.300.548.922

Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 24 de Junho de 2025

1. Data, Hora e Local: aos 24 dias do mês de junho de 2025, às 16h00, na sede social da **HESA 150 - Investimentos Imobiliários S.A.** ("Companhia"), localizada na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08780-500.

2. Convocação e Presença: dispensada a convocação prévia nos termos do Artigo 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas.

3. Mesa: Presidente - Sr. Henry Borenstein; Secretário - Sr. Carlos Eduardo Toledo Ferraz.

4. Ordem do Dia: deliberar sobre: (i) a ciência, por parte da Companhia, da realização pela **Toledo Ferrari Patrimonial S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 30.589.935/0001-16, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, Jardim Europa, CEP 01455-000 ("TF"), de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("Operação de Securitização"), mediante a emissão de notas comerciais escriturais ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), na forma do *Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Toledo Ferrari Patrimonial S.A.* ("Termo de Emissão"), a serem subscritas pela **Bari Securitizadora S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob nº 10.608.405/0001-60, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Agua Verde, CEP 80250-205 ("Securitizadora"), a qual emitirá cédula de crédito imobiliário representativa da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão ("CCI"), na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário ("Escritura de Emissão de CCI")*; que servirá como lastro de emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização, na forma do *Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 50ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Toledo Ferrari Patrimonial S.A.*, a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário ("Termo de Securitização"); (ii) a constituição pela Companhia em favor da Securitizadora, de garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela TF no âmbito da Operação de Securitização ("Obrigações Garantidas"), sendo elas: (ii.1) a alienação fiduciária de imóveis prevista no respectivo instrumento público ou privado de *Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, referente à alienação fiduciária, da fração de 14,84% (quatorze inteiros e oitenta e quatro por cento) dos imóveis objeto das matrículas nºs 206.925, 206.926, 207.143, 207.144, 207.145, 207.146, 207.147, 207.148 e 207.149, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Imóveis", respectivamente), observada a existência da alienação fiduciária da fração de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos Imóveis outorgada em favor da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 49ª emissão da Securitizadora ("AFI 49"), bem como da hipoteca averbada sob o nº Av.02 nas matrículas dos Imóveis ("Ônus Existente AFI"), que deverá ser cancelado perante o RGI Competente, no prazo e nos termos previstos no Termo de Emissão; e (ii.2) a outorga (a) da cessão fiduciária da totalidade do sobrejo de eventual execução, pela Securitizadora, da Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Securitizadora e (b) da promessa de cessão fiduciária, pela Companhia, do percentual de 14,84% (quatorze inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) dos recebíveis decorrentes da exploração do setor hoteleiro do empreendimento denominado "*Hotel W*" ("**Hotel W**"), caso, a qualquer momento até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas pela TF, os recebíveis oriundos da exploração do Hotel W passem a ser recebidos diretamente pela Companhia, na forma prevista no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pela Companhia, pela Securitizadora e outros ("Cessão Fiduciária de Recebíveis") e por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação de Securitização ou a ela relacionados, que compreendem o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto ("Documentos da Operação"); (iii) anuênciam da Companhia à alienação fiduciária sob condição suspensiva sobre 14,84% (quatorze inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) das ações preferenciais detidas pela acionista **HBR 15 - Investimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 16.704.756/0001-51 ("HBR15"), representativas de 4,45% (quatro inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) do capital social total da Companhia, considerando as ações ordinárias e preferenciais, na forma do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia, sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a HBR15 e a Securitizadora, com anuênciam da Companhia ("Alienação Fiduciária de Ações" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações", respectivamente), de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) a designação de procuradores da Companhia, pelo prazo de duração da Operação de Securitização, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário; (v) a autorização à Diretoria da Companhia para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação à Operação de Securitização; e (vi) a ratificação dos atos praticados pela Diretoria da Companhia referentes à Operação de Securitização.

5. Deliberações: após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições: (i) aprovar a anuênciam da Companhia à realização da Operação de Securitização pela TF, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários; (ii) aprovar a constituição pela Companhia, em favor da Securitizadora da Alienação Fiduciária de Imóveis, observada a existência da AFI 49 e do Ônus Existente AFI, e da Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) aprovar a anuênciam da Companhia à Alienação Fiduciária de Ações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (iv) em que pese o disposto na cláusula 3.1. do *Acordo de Acionistas* da Companhia, celebrado em 31 de dezembro de 2019, os acionistas aprovam a constituição, em favor da Securitizadora, da Alienação Fiduciária de Ações, na forma estabelecida nos Documentos da Operação; (v) aprovar a designação de procuradores da Companhia, pelo prazo de duração da Operação de Securitização, para a prática de atos relacionados à Operação de Securitização, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Estatuto Social da Companhia; (vi) autorizar a Diretoria da Companhia a celebrar os Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos para alteração de quaisquer condições da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, para a emissão de novas séries, emissão de novas notas comerciais na Operação de Securitização e alteração do valor total de emissão da Operação de Securitização; bem como praticar todos e quaisquer atos, e adotar quaisquer providências e medidas para a realização da Emissão das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, incluindo, sem limitação: negociar termos e condições dos Documentos da Operação, inclusive eventuais aditamentos; contratar prestadores de serviços; requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais; cumprir quaisquer condições; e designar procuradores para a prática de atos relacionados à Operação de Securitização, conforme necessário; e (vii) ratificar todos os atos praticados pela Diretoria da Companhia até a presente data para fins de realização da Operação de Securitização.

6. Encerramento: nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a assembleia, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, conforme o Artigo 130, § 1º da Lei das Sociedades por Ações, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes. *Certificamos que a presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.* São Paulo/SP, 24 de junho de 2025. Mesa: **Henry Borenstein** - Presidente; **Carlos Eduardo Toledo Ferraz** - Secretário. Acionistas: **Helbor Empreendimentos S.A.** (por Henry Borenstein); **Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.** (por Carlos Eduardo Toledo Ferraz e Cid Vinhate Ferrari Filho); **HBR 15 - Investimentos Imobiliários Ltda.** (por Carlos Eduardo Toledo Ferraz e Alexandre Reis Nakano). **JUCESP** nº 238.759/25-8 em 03/07/2025. Aloizio E. Soares Junior - Secretário Geral em Exercício.



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/>