

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 o 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, Água 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 sobejo 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) anuência 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 anuência 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 anuência 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 anuência 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/>