

HESA 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ/MF 17.617.046/0001-57 - NIRE 35.227.333.186

Alteração de Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico de Sociedade Limitada para Sociedade Anônima

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, a saber: **A. Helbor Empreendimentos S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede em Mogi das Cruzes, SP, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ.MF sob o nº 49.263.189/0001-02, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob NIRE 3530034033-7, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seu Diretor Presidente, Sr. **Henry Borenstein**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG.SSP-SP nº 14.430.614-1 (SSP-SP), inscrito no CPF.MF nº 248.340.628-99, com endereço profissional na sede da sociedade que ora representa (“**Helbor**”); **B. Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede em São Paulo, SP, na Rua Hungria, 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ.MF sob o nº 04.485.016/0001-92, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 3521695897-0, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus Diretores, Srs. **Cid Vinhate Ferrari Filho**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG.SSP-SP nº 9.821.446-9, inscrito no CPF.MF sob o nº 064.457.248-50, e **Carlos Eduardo Toledo Ferraz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG.SSP-SP nº 9.711.668-3, inscrito no CPF.MF sob o nº 104.163.548-66, ambos com endereço profissional na sede da sociedade que ora representam (“**Toledo Ferrari**”); **C. Hbr Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede em Mogi das Cruzes, SP, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 3530046627-6, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.785.152/0001-51, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus administradores **Alexandre Reis Nakano**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 22.435.356 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº 128.576.848-51; e **Alexandre Dalpiero de Freitas**, brasileiro, divorciado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 80.966.930 – IPF-RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 073.987.877-82, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, com endereço profissional na sede da sociedade que ora representam (“**HBR Realty**”); **D. HBR 47 - Investimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede em Mogi das Cruzes, SP, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ.MF sob o nº 33.456.685/0001-34, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 3523143164-2, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus administradores, os Srs. **Alexandre Reis Nakano** e **Alexandre Dalpiero de Freitas**, ambos acima qualificados (“**HBR 47**”); **E. Landcorp Empreendimentos E Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede em São Paulo, SP, na Rua Frei Caneca, 1.407, 8º andar, conjunto 908, Cerqueira César, CEP 01307-909, inscrita no CNPJ.MF sob o nº 20.674.850/0001-82, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 3522855935-8, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seu administrador, Sr. **Caio Cotait Maluf**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG.SSP-SP nº 28.775.530-7, inscrito no CPF.MF sob o nº 278.241.148-99, residente e domiciliado em São Paulo, SP, na Rua do Livramento, 251, apto. 141, Paraíso, CEP 04.008-030 (“**Landcorp**”); e **F. Eduardo Vieira Da Motta**, brasileiro, médico, casado, portador da cédula de identidade RG. IIRGO/SP 11.072.420, inscrito no CPF.MF sob o nº 063.831.348-17, residente e domiciliado em São Paulo, SP, na Rua Campos Bicudo, nº 87, apto. 102, Jardim Europa, CEP 04.536-010 (“**Eduardo Motta**”). Únicos sócios representando a totalidade do capital social da **HESA 159 - 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, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ.MF sob nº 17.617.046/0001-57, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.227.333.186, doravante denominada simplesmente “**Sociedade**”, resolvem, de mútuo e comum acordo, alterar o contrato social da Sociedade, conforme os termos, cláusulas e condições que mutuamente se outorgam, aceitam e cumprem, a saber: 1. Em decorrência da conferência a título de integralização de capital social realizadas pelas sócias HBR Realty e Landcorp, ambas acima qualificadas, em favor da sócia HBR 47, supra qualificada, nos termos da “Alteração de Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico de Sociedade Limitada para Sociedade Anônima” e da “Ata de Assembleia Geral Extraordinária”, as sócias HBR Realty e Landcorp cederam e transferiram, cada uma, a totalidade de suas respectivas participações no capital social da Sociedade em favor da HBR 47, no montante total de 32.149.874 (trinta e dois milhões, cento e quarenta e nove mil, oitocentas e setenta e quatro) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma. 1.1. As sócias que se retiram, HBR Realty e Landcorp, declaram que a totalidade das quotas cedidas em favor da HBR 47, encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas, dívidas, encargos, gravames de qualquer natureza e que não existem quaisquer obstáculos ou embargos judiciais ou extrajudiciais à sua cessão. 1.2. As sócias cedentes, a sócia cessionária e a Sociedade, dão-se, mutuamente, a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação, por si, seus herdeiros e sucessores, para nada mais reclamarem a qualquer tempo por este título. 1.3. Em razão das cessões acima mencionadas, as sócias HBR Realty e Landcorp retiram-se da Sociedade e a sócia HBR 47 passa a ser titular de 58.720.020 (cinquenta e oito milhões, setecentas e vinte mil e vinte) quotas sociais representativas do capital social da Sociedade, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma. 1.4. Em razão das cessões acima mencionadas, o *caput* da Cláusula 5ª do Contrato Social passa a vigorar com a seguinte redação: “**Cláusula 5ª** O capital social da Sociedade é de R\$ 106.280.580,00 (cento e seis milhões, duzentos e oitenta mil, quinhentos e oitenta reais), dividido em 106.280.580 (cento e seis milhões, duzentos e oitenta mil, quinhentas e oitenta) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, bens e direitos, distribuído entre as sócias da seguinte forma:

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR (R\$)	%
HBR 47 - Investimentos Imobiliários Ltda.	58.720.020	58.720.020,00	55,25
Helbor Empreendimentos S.A.	26.304.444	26.304.444,00	24,75
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.	10.628.058	10.628.058,00	10,00
Eduardo Vieira da Motta	10.628.058	10.628.058,00	10,00
TOTAL	106.280.580	106.280.580,00	100,00

2. Ato seguinte, decidem os sócios aumentar o capital social, totalmente integralizado, de R\$ 106.280.580,00 (cento e seis milhões, duzentos e oitenta mil, quinhentos e oitenta reais), para R\$ 245.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais), com um aumento efetivo, portanto, de R\$ 138.719.420,00 (cento e trinta e oito milhões, setecentos e setenta e nove mil, quatrocentos e vinte reais), e a consequente criação de 138.719.420 (cento e trinta e oito milhões, setecentas e setenta e nove mil, quatrocentas e vinte), novas quotas, do valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, todas subscritas e integralizadas, neste ato, pelos sócios, mediante a capitalização de “Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC”, registrado no passivo do balanço patrimonial da Sociedade, em seus respectivos nomes, da seguinte forma: a) Helbor Empreendimentos S.A. subscrve e integraliza, neste ato, 58.720.020 (cinquenta e oito milhões, setecentas e vinte mil e vinte) quotas sociais, no valor total de R\$ 58.720.020,00 (cinquenta e oito milhões, setecentos e vinte mil e vinte reais); b) HBR 47 - Investimentos Imobiliários Ltda. subscrve e integraliza, neste ato, 26.304.444 (vinte e seis milhões, trezentas e quatro mil, quatrocentas e quarenta e quatro) quotas sociais, no valor total de R\$ 26.304.444,00 (vinte e seis milhões, trezentos e quatro mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais); c) Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. subscrve e integraliza, neste ato, 13.871.942 (treze milhões, oitocentas e setenta e uma mil, novecentas e quarenta e duas) quotas sociais, no valor total de R\$ 13.871.942,00 (treze milhões, oitocentos e setenta e uma mil, novecentos e quarenta e dois reais); e d) Eduardo Vieira da Motta subscrve e integraliza, neste ato, 13.871.942 (treze milhões, oitocentas e setenta e uma mil, novecentas e quarenta e duas) quotas sociais, no valor total de R\$ 13.871.942,00 (treze milhões, oitocentos e setenta e uma mil, novecentos e quarenta e dois reais). 2.1. Em razão do aumento do capital ora aprovado, o *caput* da Cláusula 5ª do Contrato Social passa a vigorar com a seguinte nova redação: “**Cláusula 5ª** O capital social da Sociedade é de R\$ 245.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais), dividido em 245.000.000 (duzentos e quarenta e cinco milhões) de quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, bens e direitos, distribuído entre as sócias da seguinte forma:

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR (R\$)	%
Helbor Empreendimentos S.A.	134.750.000	134.750.000,00	55%
HBR 47 - Investimentos Imobiliários Ltda.	61.250.000	61.250.000,00	25%
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.	24.500.000	24.500.000,00	10%
Eduardo Vieira da Motta	24.500.000	24.500.000,00	10%
TOTAL	245.000.000	245.000.000,00	100%

3. Ato seguinte, tendo em vista melhor atender aos interesses sociais resolvem os sócios transformar o tipo societário da Sociedade, de sociedade empresária limitada para sociedade anônima, nos termos dos artigos 1.113 a 1.115 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“**Código Civil**”) e artigos 220 a 222 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“**Lei das Sociedades por Ações**”). 4. Em razão da transformação do tipo jurídico aprovada acima: a) a Companhia passa a denominar-se “**HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**”, continuando a operar com os mesmos ativos e passivos, atendidas as exigências legais de natureza fiscal e contábil, não sofrendo qualquer solução de continuidade na totalidade dos seus negócios, ficando expressamente assegurado os direitos de credores e terceiros, sem distinção; e b) o capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, no valor total de R\$ 245.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais), passará a ser dividido em 245.000.000 (duzentos e quarenta e cinco milhões) de ações nominativas, sem valor nominal, sendo 183.750.000 (cento e oitenta e três milhões e setecentos e cinquenta mil) ações ordinárias e 61.250.000 (sessenta e um milhões e duzentas e cinquenta mil) ações preferenciais, mediante a conversão de cada uma das quotas tituladas pela Helbor, Toledo Ferrari e Eduardo Motta em uma ação ordinária, nominativas e sem valor nominal, e a conversão de cada uma das quotas tituladas por HBR 47 em uma ação preferencial, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, de modo que o capital social da Companhia passará a ser divido da seguinte forma:

ACIONISTAS	AÇÕES		%	VALOR (R\$)
	ON	PN		
Helbor Empreendimentos S.A.	134.750.000	-	55,00%	134.750.000,00
HBR 47 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	61.250.000	25,00%	61.250.000,00
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.	24.500.000	-	10,00%	24.500.000,00
Eduardo Vieira da Motta	24.500.000	-	10,00%	24.500.000,00
TOTAL	183.750.000	61.250.000	100,00%	245.000.000,00

c) o Estatuto Social da Companhia, já contemplando as alterações acima aprovadas, passa a vigorar na forma do Anexo I. 5. Ainda em decorrência da transformação do tipo jurídico, a administração da Companhia passará a ser composta por uma Diretoria de 2 (dois) diretores sem designação específica, acionistas ou não, residentes no País, eleitos e destituídos pela Assembleia Geral. Assim, foram eleitos os membros da Diretoria, para exercer um mandato de três anos, inclusive até a Assembleia Geral Ordinária que examinar as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a encerrar-se em 31/12/2026, da seguinte forma: (i) o Sr. **Henrique Borenstein**, brasileiro, administrador, nascido em 29/01/1936, casado pelo regime da comunhão total de bens, portador da cédula de identidade RG 2.103.622 SSP-SP, e do CPF/MF 107.102.488-49, residente e domiciliado na cidade de Mogi das Cruzes/SP; para o cargo de Diretor sem designação específica; e (ii) o Sr. **Henry Borenstein**, brasileiro, administrador, nascido em 09/10/1973, divorciado, portador da cédula de identidade RG 14.430.614, CPF/ME 248.340.628-99, residente e domiciliado na cidade de Mogi das Cruzes/SP, ambos com endereço comercial, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145 - 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, Mogi das Cruzes, SP - CEP 08780-500, para o cargo de Diretor sem designação específica. Os Diretores ora nomeados declaram expressamente estar de acordo com suas respectivas nomeações, e tomaram posse imediata de seus cargos mediante a assinatura do termo de posse conforme Anexo II, a ser transcrito no “Livro de Registro de Atas de Reuniões da Diretoria” da Companhia. Declaram, ainda, não estarem impedidos por lei especial ou condenados por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena que vede ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos. 5.1. Foi estabelecida pelos presentes, ainda, que oportunamente será definida o valor da remuneração global anual para os membros da Diretoria da Companhia. 5.2. Os acionistas decidem pela não instalação do Conselho Fiscal neste exercício social. 6. Por fim, fica a Diretoria eleita nesta data, devidamente autorizada a praticar todos os atos necessários à formalização da transformação aqui aprovada, bem como preenchimentos de livros e cadastros. E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 3 (três) vias, de um só teor e efeito, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas. São Paulo, 31 de dezembro de 2024. **Acionistas: Helbor Empreendimentos S.A. - Henry Borenstein; Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. - Cid Vinhate Ferrari Filho e Carlos Eduardo Toledo Ferraz; HBR 47 - Investimentos Imobiliários Ltda. - Alexandre Reis Nakano e Alexandre Dalpiero de Freitas; Eduardo Vieira Da Motta. Sócios retirantes: HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. - Alexandre Reis Nakano e Alexandre Dalpiero de Freitas; Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda. - Caio Cotait Maluf. Visto do Advogado:** Fernanda Ferrari Pompeu de Toledo - OAB/SP: 155.472. **Testemunhas:** Denervaldo Aparecido Setin - RG: XX.750.628 SSP-SP - CPF: XXX.485.028-XX; Acyr de Oliveira Pereira - RG: XX.411.225-X SSP-SP - CPF: XXX.235.868-XX. **JUCESP/NIRE S/A** nº 3530068565-2 em 20/01/2026. Marina Centurion Dardani - Secretária Geral e **JUCESP** nº 7.559/26-4 em 20/01/2026. Marina Centurion Dardani - Secretária Geral. **ANEXO I - Estatuto Social da HESA 159 - Investimentos Imobiliários S.A. - CNPJ/MF 17.617.046/0001-57 - Capítulo I - Denominação, Sede, Foro, Objeto Social e Prazo de Duração - Artigo 1º** A Companhia é uma sociedade anônima

de capital fechado denominada **HESA 159 - Investimentos Imobiliários S.A.** e rege-se pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis. **Artigo 2º** A Companhia tem sede e foro jurídico na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500. **Parágrafo único:** Mediante deliberação da Diretoria, a Companhia poderá abrir, manter e encerrar filiais e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, observadas as formalidades legais. **Artigo 3º** A Companhia tem por objeto o planejamento, a promoção, e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sob o regime de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64, compreendendo ainda, a aquisição dos imóveis para fins da incorporação a ser desenvolvida, a contratação da construtora, a venda e a entrega das futuras unidades imobiliárias e o recebimento do preço decorrente da comercialização destas unidades. **Parágrafo único** É vedada a intermediação na venda ou cessão de direitos sobre os imóveis de terceiros. **Artigo 4º** A Companhia tem prazo de duração determinado, correspondendo ao período necessário ao desenvolvimento do objeto social. **Capítulo II - Capital e Ações - Artigo 5º** O capital social é de R\$ 245.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais), dividido em 245.000.000 (duzentas e quarenta e cinco milhões) ações nominativas, sem valor nominal, sendo 183.750.000 (cento e oitenta e três milhões e setecentos e cinquenta mil) ações ordinárias e 61.250.000 (sessenta e um milhões e duzentas e cinquenta mil) ações preferenciais. **Parágrafo 1º** Cada ação ordinária confere, a seu titular, direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral. **Parágrafo 2º** As ações preferenciais não dão direito a voto. Cada ação preferencial confere a seu titular prioridade no reembolso do capital da Companhia, em caso de liquidação. **Capítulo III - Assembleia Geral - Artigo 6º** A Assembleia Geral tem todos os poderes que lhe são conferidos por lei para decidir os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento. É convocada, instalada e presidida por qualquer membro da Diretoria, que escolhe o Secretário. Independentemente das formalidades previstas em lei quanto à publicação dos anúncios de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas, nos termos do Parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404/76. **Artigo 7º** A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á dentro dos quatro primeiros meses seguintes ao encerramento do exercício social e a Extraordinária sempre que necessário. **Parágrafo 1º** Com exceção do disposto no parágrafo seguinte, todas as demais deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto favorável de acionistas representando a maioria absoluta das ações com direito a voto. **Parágrafo 2º** As matérias abaixo elencadas estarão sujeitas à aprovação de Acionistas representando 2/3 (dois terços) do capital social votante: a) alteração do estatuto social; b) desdobramento ou agrupamento de ações, resgate de ações ou aquisição de ações para cancelamento ou manutenção em tesouraria, emissão de quaisquer valores mobiliários da Companhia conversíveis em ações, criação ou emissão de ações preferenciais, debêntures, bônus de subscrição, partes beneficiárias, opções de compra ou opções de subscrição de ações; c) dissolução, liquidação, cessação do estado de liquidação e extinção da Companhia, bem como eleição e destituição de liquidantes, julgamento de suas contas e partilha do acervo social em caso de liquidação, salvo no caso em que a Companhia tiver cumprido seu propósito específico, assim entendido com a venda de cada produto do Empreendimento, hipótese em que automaticamente será dissolvida; d) fusão, incorporação, incorporação de ações ou cisão envolvendo a Companhia, sua transformação em outro tipo societário ou qualquer outra forma de reorganização societária; e a) autorização prévia para a prática dos atos previstos no parágrafo 2º do Artigo 11 diante. **Parágrafo 3º** As Assembleias Gerais poderão ser realizadas de forma presencial, virtual ou semipresencial. Nas assembleias realizadas de forma digital, os acionistas poderão participar e votar à distância respeitados os direitos legalmente previstos de participação e de manifestação dos acionistas e os demais requisitos regulamentares. **Parágrafo 4º** A ata poderá ser lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição apenas das deliberações tomadas, desde que os documentos e/ou propostas submetidos à Assembleia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidos na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela Mesa e por qualquer acionista que o solicitar, e arquivados na Companhia. **Parágrafo 5º** Não sendo a ata lavrada na forma permitida no Parágrafo 3º acima, poderá ser publicado apenas o seu extrato, com sumário dos fatos ocorridos e a transcrição das deliberações tomadas. **Parágrafo 6**