



HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 14.785.152/0001-51 - NIRE nº 35.300.466-27-6

HBRE3 [B]³ BRASIL BOLSA BALCÃO

Ata da Reunião do Conselho de Administração Realizada em 6 de Outubro de 2025

1. Data, Hora e Local: Às 10:00 horas do dia 6 de outubro de 2025, 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, nº 1.145, 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, Mario Mello Freire Neto, José Luiz Acar Pedro e Claudio Thomaz Lobo Sonder. **3. Mesa:** Presidente: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Henrique Borenstein e secretariados pelo Sr. Alexandre Dalpiero de Freitas. **4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre: **(i)** nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“Lei nº 14.195”) e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a emissão de 90.000 (noventa mil) notas comerciais escriturais, em série única, com garantia real, da 4ª (quarta) emissão da Companhia (“Notas Comerciais”), no montante total de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) (“Emissão”) as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso V, alínea “a”, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), sem análise prévia da CVM, conforme artigos 9º, inciso I e parágrafo 1º da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta”), nos termos a serem previstos no “Termo de Emissão da 4ª (Quarta) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”, a ser celebrado entre a Companhia e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** (“Agente Fiduciário”), na qualidade de representante dos titulares das Notas Comerciais (“Titulares de Notas Comerciais”); **(ii) (a)** a outorga, pela Companhia, no âmbito da Emissão, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Emissão), de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da **HBR 27 - Investimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.564.352/0001-40 (“HBR 27”), detidas pela Companhia, representativas de, no mínimo, 79,37% (setenta e nove inteiros e trinta e sete centésimos por cento) das quotas de emissão da HBR 27 (“Alienação Fiduciária de Quotas”), nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia”, a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, o Agente Fiduciário, na qualidade de fiduciário e representante dos Titulares de Notas Comerciais, e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”); **(b)** a interveniência da Companhia no âmbito da Emissão, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, de alienação fiduciária, outorgada pela HBR 27, imóvel de propriedade da HBR 27, em conjunto com terceiros, conforme abaixo especificado. Referido imóvel é atualmente objeto da matrícula nº 96.536 (“Alienação Fiduciária de Imóveis”), identificado no “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a HBR 27, na qualidade de fiduciante, o Agente Fiduciário, na qualidade de fiduciário e representante dos Titulares de Notas Comerciais, e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os “Contratos de Garantia”); **(iii)** a outorga de procuração ao Agente Fiduciário no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, por prazo de validade equivalente ao cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, podendo os membros da diretoria e os demais representantes da Companhia negociarem livremente seus termos e condições (“Procuração”); **(iv)** a autorização aos membros da Diretoria da Companhia, e/ou aos seus procuradores, para praticar e assinar todos e quaisquer atos e documentos necessários e/ou convenientes à realização, formalização e/ou implementação das deliberações tomadas nesta Reunião do Conselho de Administração da Companhia com relação à Emissão e à Oferta, incluindo, sem limitação, **(a)** contratar a instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”) para a realização da Oferta, mediante a celebração do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, em Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme, de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real, da 4ª (Quarta) Emissão da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”, a ser celebrado entre a Companhia e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”); **(b)** contratar os demais prestadores de serviço no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, o Escriturador, o Banco Liquidante, Agente Fiduciário e a B3 (todos conforme definidos no Termo de Emissão); e **(c)** negociar e celebrar o Termo de Emissão, o Contrato de Distribuição e os Contratos de Garantia, bem como a assinatura de todos e quaisquer documentos, instrumentos, notificações ou procurações necessários para a efetivação dos negócios e operações previstos em tais instrumentos, e seus eventuais aditamentos, nos limites aqui previstos; e **(v)** a ratificação de todos os atos já praticados pelos membros da Diretoria da Companhia, e/ou pelos seus procuradores, relacionados às deliberações dos itens “(i)” a “(iv)” acima. **5. Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, deliberaram, nos termos do Estatuto Social da Companhia, por: **(i)** Aprovar a realização da Emissão e da Oferta, com as seguintes características principais: **(a) Regime de Colocação e Plano de Distribuição:** As Notas Comerciais serão objeto de distribuição pública, a ser registrada sob o rito automático de distribuição, sem necessidade de análise prévia da CVM, nos termos do disposto na Resolução CVM 160, em regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Notas Comerciais, nos termos a serem previstos no Contrato de Distribuição; **(b) Número de Séries:** A Emissão será realizada em série única; **(c) Valor da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor da Emissão”); **(d) Número da Emissão:** A Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de notas comerciais da Companhia; **(e) Garantia Real:** As Notas Comerciais serão da espécie com garantia real, representada pelas Garantias, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão e nos Contratos de Garantia; **(f) Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será a data definida no Termo de Emissão (“Data de Emissão”); **(g) Data de Início da Rentabilidade:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da apuração da Remuneração (conforme abaixo definida) será a Primeira Data de Integralização; **(h) Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade:** Nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, as Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador, na qualidade de responsável pela escrituração das Notas Comerciais, e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por este extrato em nome do Titular de Notas Comerciais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais. **(i) Prazo e Data de Vencimento:** Observado o disposto no Termo de Emissão, as Notas Comerciais terão prazo estabelecido no Termo de Emissão, e vencerão na data lá estabelecida (“Data de Vencimento”). **(j) Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”); **(k) Quantidade de Notas Comerciais Emitidas:** Serão emitidas 90.000 (noventa mil) Notas Comerciais; **(l) Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas à vista, no ato da subscrição (sendo qualquer data em que ocorrer uma subscrição e integralização de Notas Comerciais doravante denominada uma “Data de Integralização”), por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, em moeda corrente nacional, (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, de acordo com os procedimentos da B3, na Primeira Data de Integralização; ou (ii) pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização, caso ocorra a integralização das Notas Comerciais após a Primeira Data de Integralização. **(m) Atualização Monetária das Notas Comerciais:** O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente; **(n) Remuneração das Notas Comerciais:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um spread (sobretaxa) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão; **(o) Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado, do resgate antecipado das Notas Comerciais, da aquisição facultativa ou da amortização extraordinária, nos termos a serem estipulados no Termo de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, nas datas a serem estipuladas no Termo de Emissão; **(p) Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado, do resgate antecipado das Notas Comerciais, da aquisição facultativa ou da amortização extraordinária, nos termos a serem estipulados no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será amortizado mensalmente, a partir da Data de Emissão (inclusive), nas datas e percentuais a serem estipuladas no Termo de Emissão; **(q) Local de Pagamento:** Todos e quaisquer pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais serão efetuados pela Emitente por meio da B3, em conformidade com o procedimento da B3, caso as Notas Comerciais estejam custodiadas eletronicamente na B3, ou pela Emitente, por meio do Escriturador, caso as Notas Comerciais não estejam custodiadas eletronicamente na B3, ou na sede da Emitente, conforme o caso; **(r) Encargos Moratórios:** Em caso de impositividade no pagamento de qualquer quantia devida sob as Notas Comerciais, nos termos a serem estipulados no Termo de Emissão, além da Remuneração e da constituição de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão), os débitos em atraso ficarão sujeitos: **(i)** à multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** aos juros de mora não compensatórios, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; **(s) Amortização Extraordinária Facultativa:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar amortizações extraordinárias sobre o Valor Nominal Unitário (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário) das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) das Notas Comerciais (“Amortização Extraordinária Facultativa”), observados os termos e condições a serem estabelecidos no Termo de Emissão. **(t) Vencimento Antecipado:** Observado o que será disposto no Termo de Emissão, o Agente Fiduciário considerará antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos a serem previstos nas cláusulas de vencimento antecipado do Termo de Emissão, respeitados os respectivos prazos de cura (cada evento, um “Evento de Vencimento Antecipado”). **(u) Demais Características:** As demais características das Notas Comerciais e da Oferta encontrar-se-ão descritas no Termo de Emissão e nos demais documentos a elas pertinentes. **(ii)** Autorizar a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como a interveniência da Companhia no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóvel, em favor dos Titulares de Notas Comerciais, representados pelo Agente Fiduciário; **(iii)** Autorizar a outorga da Procuração no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(iv)** Autorizar os membros da Diretoria da Companhia, e/ou aos seus procuradores, para praticar e assinar todos e quaisquer atos e documentos necessários e/ou convenientes à realização, formalização e/ou implementação das deliberações tomadas nesta Reunião do Conselho de Administração da Companhia com relação à Emissão, à Oferta e às Garantias, incluindo, sem limitação, **(a)** contratar o Coordenador Líder para a realização da Oferta, mediante a celebração do Contrato de Distribuição; **(b)** contratar os demais prestadores de serviço no âmbito da Emissão, da Oferta e das Garantias, mas não se limitando o Escriturador, Banco Liquidante, Agente Fiduciário e a B3; e **(c)** negociar e celebrar o Termo de Emissão, o Contrato de Distribuição e os Contratos de Garantia, bem como a assinar todos e quaisquer documentos, instrumentos, notificações ou procurações necessários para a efetivação dos negócios e operações previstos em tais instrumentos, e seus eventuais aditamentos, observados os limites aqui previstos. **(v)** Ratificar todos os atos já praticados pelos membros da Diretoria da Companhia e/ou pelos seus procuradores relacionados às deliberações dos itens “(i)” a “(iv)” acima. **6. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos e lavrada a presente ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações, que, após reabertura da sessão, foi lida, aprovada e assinada por todos os presentes, na forma sumária. Mesa - Presidente: Henrique Borenstein; e Secretário: Alexandre Dalpiero de Freitas. Membros do Conselho de Administração Presentes: Srs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Mario Mello Freire Neto, José Luiz Acar Pedro e Claudio Thomaz Lobo Sonder. Mogi das Cruzes - SP, 6 de outubro de 2025. **Mesa da Reunião:** Henrique Borenstein - **Presidente;** Alexandre Dalpiero de Freitas - **Secretário;** **Conselheiros:** Henrique Borenstein; Henry Borenstein; Claudio Thomaz Lobo Sonder; José Luiz Acar Pedro; Mario Mello Freire Neto. **JUCESP** nº 281.307/25-8 em 08/10/2025. Marina Centurion Dardani - 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 conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadiao.com.br/publicacoes/>