

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL
REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2025**

- 1. Data, Hora e Local:** Aos 31 dias de julho de 2025, às 10h00, na filial da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.055, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, e por videoconferência.
- 2. Presença:** Presentes os membros efetivos do Conselho Fiscal eleitos na Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em 23 de abril de 2025, Srs. José Henrique Longo, Evandro Rezera e Frederico Oliveira de Castro. Representando a Companhia os Srs. Alexandre Dalpiero de Freitas, Acyr Pereira de Oliveira, Andréa Altieri Bittencourt, Gildo Ap. Callegon Junior, Marcio Cleiton Gomes Passos e Natália Vasconcelos da Silva, respectivamente, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, Diretor de contabilidade e tributário (CSC), Diretora Jurídica (CSC), Gerente Jurídico, Gerente de contabilidade e tributário, e Gerente de Relações com Investidores; e ainda, e o Sr. Henrique Herbel de Melo Campos, na qualidade de representante da BDO RCS Auditores Independentes SS..
- 3. Mesa:** Os trabalhos da Reunião foram presididos pelo Sr. José Henrique Longo e secretariados pela Sra. Andréa Altieri Bittencourt.
- 4. Ordem do dia:** Analisar as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2025, acompanhadas das correspondentes Notas Explicativas, do comentário de desempenho da Administração da Companhia e da minuta do Relatório dos Auditores Independentes.
- 5. Deliberações:** Iniciada a Reunião, o Sr. Henrique Herbel de Melo Campos, sócio da BDO RCS Auditores Independentes SS (BDO), apresentou os resultados dos trabalhos de auditoria externa. Após concluir sua apresentação e responder às questões formuladas, o Sr. Henrique Campos agradeceu pela oportunidade e se retirou da reunião, que prosseguiu com a presença dos membros do Conselho Fiscal e da administração da Companhia. Na sequência, os membros do Conselho Fiscal, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, nos termos do artigo 163, VI, da Lei nº 6.404/76, declararam que

analisaram previamente as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2025, acompanhadas das correspondentes Notas Explicativas, do comentário de desempenho da Administração da Companhia e da minuta do Relatório dos Auditores Independentes e recomendaram ajustes e melhorias nas notas explicativas e no relatório de administração. O Sr. Evandro recomendou que, para a próxima reunião do Conselho Fiscal, a Companhia apresente material de apoio para preparação prévia relacionada às avaliações de ativos que serão executadas no 4º Trimestre. No mais, os administradores da Companhia prestaram todos os esclarecimentos necessários, e ajustaram itens do relatório com as sugestões dos Conselheiros.

Encerrada a pauta ordinária da reunião, A Dra. Andréia atualizou os membros do Conselho Fiscal acerca dos apontamentos veiculados na mídia relativos às informações financeiras da Helbor, tema que afeta a HBR de forma indireta, na medida em que a Companhia é co-investidora da Helbor em determinados empreendimentos. Esclareceu que, no que tange à HBR, a administração está convicta da integridade e correção das informações financeiras divulgadas, não havendo, até o momento, qualquer indício de irregularidade que impacte a Companhia. Informou, ainda, que, conforme apurado junto à administração da Helbor: (I) os apontamentos em questão têm origem em relatório produzido por acionista minoritário que, de forma recorrente, tem promovido questionamentos e acusações infundadas contra a Helbor e seus controladores, valendo-se, inclusive, de condutas que estão sob apuração pelas autoridades competentes, tendo sido objeto de procedimento correicional perante a Receita Federal do Brasil e de investigação pela Polícia Federal; (II) a repercussão midiática do tema decorre, em grande parte, do envolvimento da ABIMEC – entidade presidida por influenciador digital de postura notoriamente ruidosa –, que encaminhou três “ofícios” à Helbor, todos prontamente respondidos pela administração, sempre reiterando a confiança na integridade e correção das informações financeiras da companhia; e (III) em cumprimento aos seus deveres fiduciários e de forma diligente, a Diretoria da Helbor contratou pareceres de especialistas independentes para análise dos apontamentos, comprometendo-se a compartilhar com a Diretoria da HBR quaisquer conclusões que possam afetar direta ou indiretamente a Companhia. O Conselho Fiscal agradeceu os esclarecimentos prestados, reforçou sua confiança na integridade das informações financeiras da HBR e solicitou que a administração mantenha o Conselho Fiscal informado sobre eventuais desdobramentos relevantes do tema.

6. Encerramento e Lavratura da Ata: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, a qual foi lida, aprovada e assinada por todos os membros do Conselho Fiscal presentes. Esta reunião foi gravada e o arquivo digital da gravação será mantido na sede da Companhia.

São Paulo, 31 de julho de 2025.

Mesa da Reunião:

José Henrique Longo
Presidente

Andrea Altieri Bittencourt
Secretária

Membros do Conselho Fiscal:

José Henrique Longo

Evandro Rezera

Frederico Oliveira de Castro

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF No. 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276

MINUTES OF THE MEETING OF THE FISCAL COUNCIL

HELD ON JULY 31, 2025

1. **Date, Time and Place:** July 31, 2025, at 10:00 a.m., at the branch office of HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Company"), in the City of São Paulo, State of São Paulo, at Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4,055, 11th floor, Itaim Bibi, ZIP Code 04538-133, and via videoconference.
2. **Attendance:** Present were the effective members of the Fiscal Council elected at the Company's Annual General Meeting held on April 23, 2025, Messrs. José Henrique Longo, Evandro Rezera, and Frederico Oliveira de Castro. Representing the Company were Messrs. Alexandre Dalpiero de Freitas, Acyr Pereira de Oliveira, Andréa Altieri Bittencourt, Gildo Ap. Callegon Junior, Marcio Cleiton Gomes Passos, and Natália Vasconcelos da Silva, respectively, Chief Financial and Investor Relations Officer, Accounting and Tax Officer (CSC), Legal Officer (CSC), Legal Manager, Accounting and Tax Manager, and Investor Relations Manager; as well as Mr. Henrique Herbel de Melo Campos, acting as representative of BDO RCS Auditores Independentes SS.
3. **Chair:** The meeting was chaired by Mr. José Henrique Longo, and secretary duties were performed by Ms. Andréa Altieri Bittencourt.
4. **Agenda:** Analyze the Company's individual and consolidated interim financial information for the quarter ended June 30, 2025, together with the respective Notes to the Financial Statements, Management's performance commentary, and the draft Independent Auditors' Report.
5. **Resolutions:** asdasdasdasdas Once the meeting was opened, Mr. Henrique Herbel de Melo Campos, partner of BDO RCS Auditores Independentes SS (BDO), presented the results of the external audit work. Upon concluding his presentation and answering the questions raised, Mr. Henrique Campos thanked the attendees for the opportunity and left the meeting, which continued with the presence of the members of the Fiscal Council and the Company's management. Next, the members of the Fiscal Council, in the exercise of their legal duties and responsibilities, pursuant to article 163, VI, of Law No. 6,404/76, stated that they had previously reviewed the Company's individual and consolidated interim financial information for the quarter ended June 30, 2025, together with the respective Notes to the Financial Statements, Management's performance commentary, and the draft Independent Auditors' Report, and recommended adjustments and improvements to the notes and to the management report. Mr. Evandro recommended that, for the next meeting of the Fiscal Council, the Company provide supporting material for prior preparation related to the asset valuations to be carried out in the 4th quarter. Furthermore, the Company's management provided all necessary clarifications and incorporated the suggestions of the Council members into the report.

Upon conclusion of the ordinary items on the agenda, Mrs. Andréa updated the members of the Fiscal Council on matters reported in the media regarding Helbor's financial information, a topic that indirectly affects HBR, given that the Company is a co-investor with Helbor in certain projects. She explained that, as far as HBR is concerned, management is confident in the integrity and accuracy of the financial information disclosed, and that, to date, there is no indication of any irregularity that could impact the Company. She also informed that, according to information gathered from Helbor's management: (i) the matters in question originated from a report produced by a minority shareholder who has repeatedly raised unfounded questions and accusations against Helbor and its controlling shareholders, even engaging in conduct under investigation by the competent authorities, which has been subject to disciplinary proceedings before the Brazilian Federal Revenue Service and investigation by the Federal Police; (ii) the media repercussion of the matter is largely due to the involvement of ABIMEC – an entity chaired by a digital influencer known for a notoriously confrontational stance – which sent three “official letters” to Helbor, all of which were promptly answered by management, consistently reaffirming its confidence in the integrity and accuracy of the company's financial information; and (iii) in fulfillment of its fiduciary duties and in a diligent manner, Helbor's Executive Board engaged independent expert opinions to analyze the matters raised, committing to share with HBR's Executive Board any conclusions that may directly or indirectly affect the Company. The Fiscal Council thanked management for the clarifications provided, reiterated its confidence in the integrity of HBR's financial information, and requested that management keep the Fiscal Council informed of any relevant developments on the matter.

6. **Closing and Drawing Up of the Minutes:** There being no further business to discuss, the meeting was adjourned and these minutes were drawn up, read, approved, and signed by all Fiscal Council members present. This meeting was recorded, and the digital recording file will be kept at the Company's headquarters.

Chair:

José Henrique Longo
Chairman

Andrea Altieri Bittencourt
Secretary

Members of the Fiscal Council:

José Henrique Longo

Evandro Rezera

Frederico Oliveira de Castro