

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 14.785.152/0001-51

NIRE 3530046627-6

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 10 DE OUTUBRO DE 2024**

1. Data, Hora e Local: Às **10:00** horas do dia **10** de **outubro** de 2024, 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, 1145, 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, Rodolpho Amboss, José Luiz Acar Pedro e Claudio Thomaz Lobo Sonder.

3. Mesa: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **Henrique Borenstein** e secretariados pela Srta. **Andrea Altieri Bittencourt**.

4. Ordem do Dia: Deliberar sobre:

(a) nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.195"), a realização, pela Companhia, de sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais, com garantias reais, em série única, para colocação privada no valor de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) com destinação imobiliária ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), que servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 335ª emissão da Opea

Securitizadora S.A. ("CRI"), sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430"), a ser ofertada publicamente pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160", "Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(b) nos termos do artigo 21, "q", do estatuto social da Companhia, a constituição, em favor da Securitizadora, das seguintes garantias, em garantia da Emissão ("Garantias"), que, exceto se de outra forma a ser prevista nos documentos da Operação de Securitização, vigorarão até o efetivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo):

(1) a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo) sobre a totalidade das quotas de titularidade da Companhia representativas de 95% (noventa e cinco por cento) do capital social de sociedade controlada pela Companhia, qual seja, a HBR 84 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 43.180.385/0001-29 ("SPE");

(2) a Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo);

(3) a Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo);

(4) o Fundo de Reserva (conforme definido abaixo); e

(5) o Fundo de Despesas (conforme definido abaixo).

(c) a autorização para a diretoria da Companhia e para os procuradores devidamente constituídos praticarem todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à implementação da Emissão, à constituição das Garantias e às demais contratações necessárias à realização da Emissão, bem como a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia ou por seus procuradores nesse sentido.

5. Deliberações: Após discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os Conselheiros, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram:

(a) aprovar, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195, a realização da Emissão, pela Companhia, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no âmbito do *“Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”* a ser firmado pela diretoria da Companhia com a Securitizadora, com a interveniência e anuência da SPE (“Termo de Emissão”):

(i) Número da Emissão: a Emissão constituirá a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais da Companhia;

(ii) Número de Séries: a Emissão será realizada em série única;

(iii) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo), com a possibilidade de redução do valor

total da Emissão em razão da distribuição parcial dos CRI, observado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”)

- (iv) Quantidade: serão emitidas 78.000 (setenta e oito mil) Notas Comerciais;
- (v) 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”);
- (vi) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia a ser definido no Termo de Emissão (“Data de Emissão”);
- (vii) Garantias: O fiel, pontual e integral cumprimento **(a)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de até R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme a ser previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos a serem devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e, ainda, as Despesas (conforme a

ser definido no Termo de Emissão); e **(b)** da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI (conforme a ser definido no Termo de Emissão) e/ou pela Instituição Custodiante (conforme a ser definido no Termo de Emissão), em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos titulares dos CRI; e **(c)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Companhia e/ou da SPE nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme a ser definido no Termo de Emissão) ("Obrigações Garantidas"), será garantido pelas seguintes Garantias:

- (a) Garantia real – Alienação Fiduciária de Quotas: a alienação fiduciária, pela Companhia, da totalidade das quotas de sua titularidade representativas de 95% (noventa e cinco por cento) do capital social da SPE, em favor da Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, com a interveniência e anuência da SPE ("Alienação Fiduciária de Quotas");
- (b) Garantia real – Alienação Fiduciária de Imóvel: a alienação fiduciária, pela SPE, da fração ideal de 95% (noventa e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 208.480 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel"), na forma do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em*

Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a SPE e a Securitizadora (“Alienação Fiduciária de Imóvel”);

(c) Garantia real – Cessão Fiduciária de Recebíveis: a cessão fiduciária, pela SPE, sobre o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) dos recebíveis futuros decorrentes da exploração das Unidades Autônomas (conforme a ser definido no Termo de Emissão) (“Recebíveis”), na forma do *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado, com condição suspensiva, entre a SPE e a Securitizadora (“Cessão Fiduciária de Recebíveis”);

(d) Fundo de Reserva: Durante toda a operação, a Companhia concordará em manter recursos na Conta do Patrimônio Separado em garantia do fiel pagamento das obrigações garantidas (“Fundo de Reserva”); e

(e) Fundo de Despesas: Durante toda a operação, a Companhia concordará em manter recursos na Conta do Patrimônio Separado em garantia do fiel pagamento das Despesas (“Fundo de Despesas”).

(viii) Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade: As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação na Emitente, e serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão);

- (ix) Data de Vencimento: As Notas Comerciais terão seu vencimento em 25 de outubro de 2030 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos a serem definidos no Termo de Emissão;
- (x) Atualização Monetária das Notas Comerciais: As Notas Comerciais não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado mensalmente;
- (xi) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios”);
- (xii) Amortização do Valor Nominal Unitário: as Notas Comerciais terão o seu Valor Nominal Unitário amortizado de acordo com as datas de pagamento a serem definidas no Termo de Emissão (“Amortização Programada” e “Datas de Pagamento”, respectivamente), sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de evento de vencimento antecipado,

amortização extraordinária facultativa e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos a serem definidos no Termo de Emissão;

(xiii) Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais poderá ser amortizado extraordinariamente ou resgatado facultativamente pela Companhia, observados os termos e condições serem definidos no Termo de Emissão;

(xiv) Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório: o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais deverá ser amortizado extraordinariamente ou resgatado obrigatoriamente pela Companhia, observados os termos e condições serem definidos no Termo de Emissão;

(xv) Vencimento Antecipado: As Notas Comerciais e todas as obrigações constantes do Termo de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Companhia o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança de Despesas (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos do Termo de Emissão e dos demais documentos relativos à Emissão e/ou à Emissão dos CRI dos quais a Companhia seja parte, na ocorrência das hipóteses a serem descritas no Termo de Emissão, observados os eventuais prazos de cura e/ou a necessidade de aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI, quando aplicáveis (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”);

(xvi) Destinação dos Recursos: Os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Companhia, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários da Companhia e/ou de empresas controladas pela Companhia (cada uma delas, uma “SPE Incorporadora” ou, quando em conjunto, “SPE Incorporadoras”), conforme a serem descritos no Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE no Imóvel (“Empreendimento Alvo da SPE” e, em conjunto com os demais empreendimentos desenvolvidos pelas demais SPE Incorporadoras, “Empreendimentos Alvo”), para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo;

(xvii) Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: a partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento a serem indicadas no Termo de Emissão (ou na data do resgate antecipado das Notas Comerciais resultante (i) do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (ii) do resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão);

(xviii) Encargos Moratórios: sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou

interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: **(i)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e **(ii)** juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido ("Encargos Moratórios");

(xix) Colocação das Notas Comerciais: as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, exclusivamente à Securitizadora;

(xx) Forma de Subscrição e Integralização: as Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora mediante assinatura do Termo de Emissão e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, desde que cumpridas as condições precedentes a serem definidas nos documentos da Operação de Securitização e observadas as retenções, descontos e as demais regras previstas no Termo de Emissão;

(xxi) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais serão feitos pela Companhia mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, conforme venha a ser indicada no Termo de Emissão, observado, em qualquer hipótese, o descasamento mínimo previsto no Termo de Emissão entre o pagamento das parcelas das Notas Comerciais e o pagamento das parcelas dos CRI.

(xxii) Vinculação aos CRI: as Notas Comerciais serão vinculadas aos CRI, em série única, da 335^a emissão da Securitizadora;

(xxiii) Registro para Distribuição e Negociação: As Notas Comerciais não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no

mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado. As Notas Comerciais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização;

(xxiv) Demais características: as demais características e condições da Emissão e das Notas Comerciais serão aquelas especificadas no Termo de Emissão;

(b) aprovar a constituição das Garantias descritas no item 4(b) acima, quais sejam, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis pela SPE, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas; e

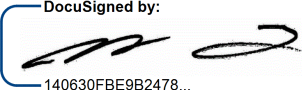
(c) aprovar a autorização para a diretoria da Companhia e para os procuradores devidamente constituídos praticarem todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à implementação da Emissão e constituição das Garantias indicadas nos itens acima, incluindo, sem limitação, a negociação, celebração e definição de todas as demais condições do Termo de Emissão e dos instrumentos referentes à constituição das Garantias indicadas nos itens acima e às demais contratações necessárias à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, incluindo eventuais aditamentos decorrentes de exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, bem como a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia ou por seus procuradores nesse sentido.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, que, depois de lida e achada conforme, foi aprovada e assinada por todos os presentes.

Assinaturas: Composição da Mesa – Presidente: Henrique Borenstein; Secretário: Daniel Viterbo. Conselheiros presentes: Srs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Rodolpho Amboss, José Luiz Acar Pedro e Claudio Thomaz Lobo Sonder.

Certifico e dou fé que essa ata é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio.

Mogi das Cruzes, 10 de outubro de 2024

Mesa: 
140630FBE9B2478...

Henrique Borenstein
Presidente da Mesa


8509B004235241B...

Andrea Altieri Bittencourt
Secretária da Mesa

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)