



ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA



HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

CNPJ nº 14.785.152/0001-51 | NIRE 35.300.466.276
Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate
CEP 08.780-500, Mogi das Cruzes - SP

p
no valor total de

R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DAS NOTAS COMERCIAIS: "BRHBRENCM006"

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

Não foi contratada agência de classificação de risco para atribuir rating às Notas Comerciais Escriturais.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

1.1. Nos termos do disposto no artigo 59, inciso II e parágrafo 3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 14.785.152/0001-51 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação de Registro de Empresas ("NIRE") nº 35.3.0.046.627-6 ("Emitente"), em conjunto com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder"), vêm a público comunicar que, na presente data, se inicia o período de distribuição da oferta pública de distribuição de 90.000 (noventa mil) notas comerciais escriturais, em série única, com garantia real, da 4ª (quarta) emissão da Emitente ("Notas Comerciais Escriturais"), emitidas nos termos do "*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., ("Termo de Emissão"). O valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais é de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, 8 de outubro de 2025, o montante total de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) ("Oferta").

1.2. As Notas Comerciais Escriturais foram emitidas sob a forma escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido no Termo de Emissão) e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais Escriturais que estiverem custodiadas eletronicamente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), conforme o caso, será expedido por este extrato em nome do titular das Notas Comerciais Escriturais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais Escriturais.

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

Tendo em vista que a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), a Oferta consistirá na distribuição pública das Notas Comerciais Escriturais sob o rito automático e, portanto, não está sujeita à análise prévia da CVM e/ou ANBIMA, nos termos dos artigos 26, inciso V, alínea a, e 27 da Resolução CVM 160, e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, do "Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", e das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", ambos expedidos pela ANBIMA em vigor nesta data, bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder.

3. DATA E NÚMERO DE REGISTRO DA OFERTA

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM, em 9 de outubro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/NOC/PRI/2025/156.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	9 de outubro de 2025
2.	Data de liquidação financeira das Notas Comerciais Escriturais	14 de outubro de 2025
3.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emitente e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores da Emitente, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático, da 4ª (Quarta) Emissão da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A." ("Anúncio de Início"), que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO V, ALÍNEA A, DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, AS NOTAS COMERCIAIS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU PELA ANBIMA.



A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMITENTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMITENTE OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE EMISSÃO E DO SUMÁRIO DE DÍVIDA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMITENTE, BEM COMO SOBRE AS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, PARÁGRAFO 3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, COM A CVM E/OU COM A EMITENTE.

A data deste Anúncio de Início é 9 de outubro de 2025.



COORDENADOR LÍDER

