

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276

Manual de Participação
Assembleia Geral Extraordinária
De 30 de dezembro de 2025

SUMÁRIO

Chamada da Assembleia.....	3
Orientações para participação na Assembleia	4
Proposta da Administração para a Assembleia	9

Chamada da Assembleia

Prezados(as) acionistas,

A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR" ou "Companhia") convida V.Sas. a participarem da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia ("AGE" ou "Assembleia"), que será realizada em primeira convocação às 10 horas do dia 30 de dezembro de 2025, de forma **exclusivamente digital**, conforme Edital de Convocação divulgado nesta data, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- (i) Declarar dividendos, à conta da reserva de lucros da HBR, conforme registrada nas informações trimestrais da Companhia relativas ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2025, no montante total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sendo certo que (a) R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) serão pagos até 31 de dezembro de 2026 e (b) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) serão pagos até 31 de dezembro de 2028.

Neste documento V.Sas. encontrarão as orientações para participação na AGE, além da Proposta da Administração para a Assembleia informações pertinentes à matéria constante da ordem do dia, conforme exigido pela Resolução CVM nº 81/22 ("Res. CVM 81/22").

Mogi das Cruzes, 9 de dezembro de 2025.

Henrique Borenstein

Presidente do Conselho de Administração

Orientações para participação na Assembleia

Poderão participar da Assembleia os titulares de ações ordinárias de emissão da HBR, desde que comprovem, por meio da documentação indicada abaixo, sua identidade.

Conforme autorizado pelo §2º-A do art. 124 da Lei das S.A., a Assembleia será realizada de forma **exclusivamente digital** por meio da plataforma digital “Zoom”.¹ Nos termos do art. 28, §1º, inciso II, da Res. CVM 81/22, a Companhia realizará a gravação integral da AGE e manterá o seu registro por, no mínimo, 5 (cinco) anos.

Dessa forma, os acionistas poderão participar da AGE (i) virtualmente, por meio de sistema eletrônico, nos termos do art. 28, §§ 2º e 3º, da Res. CVM 81/22; ou (ii) por meio de boletim de voto a distância, que poderá ser enviado pelo acionista diretamente à Companhia ou por meio de seus respectivos agentes de custódia, do escriturador ou do depositário central no qual as ações estejam depositadas.

Independentemente da forma de participação escolhida, a documentação necessária à participação na AGE (conforme descrita abaixo) deverá ser encaminhada pelos acionistas (ou seus procuradores, conforme o caso) ao Departamento de Relações com Investidores da Companhia, preferencialmente de forma digital, ao endereço de e-mail (ri@hbrrealty.com.br), ou, alternativamente, ao endereço Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08.780-500.

Os tópicos seguintes deste Manual descrevem os procedimentos a serem observados pelos acionistas (ou seus procuradores, conforme o caso), e os documentos a serem apresentados para a sua participação na AGE.

1. Participação por meio de plataforma eletrônica

Os acionistas que optarem por participar da Assembleia por meio da plataforma digital deverão encaminhar solicitação de participação ao Departamento de Relações com Investidores da Companhia com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência da data prevista para realização da AGE, ou seja, até o dia 27 de dezembro de 2025 (inclusive), acompanhada de vias originais ou cópias (físicas ou digitais) dos seguintes documentos, sem prejuízo do disposto no item 3, abaixo:

¹ Conforme esclarecido no Edital de Convocação, nos termos da regulamentação aplicável, a Companhia optou por realizar a AGE de forma exclusivamente digital visando a ampliar a participação dos acionistas, independentemente de sua localização geográfica, e garantir maior comodidade e acessibilidade. Essa modalidade busca otimizar a condução dos trabalhos, melhorar a eficiência na deliberação das matérias e reduzir custos operacionais, sobretudo relacionados a deslocamentos e organização de assembleias presenciais.

Pessoas Físicas	<ul style="list-style-type: none"> • Documento de identidade com foto
Pessoas Jurídicas	<ul style="list-style-type: none"> • Versão mais recente do estatuto social ou contrato social consolidado e, se houver, alterações posteriores. • Demais documentos societários que comprovem os poderes de representação dos respectivos representantes legais, como atas de eleição e termos de posse, por exemplo. • Documento de identidade com foto dos representantes legais.
Fundos de Investimento	<ul style="list-style-type: none"> • Último regulamento consolidado do fundo (caso o regulamento não contemple a política de voto do fundo, apresentar também o formulário de informações complementares ou documento equivalente). • Estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação. • Documento de identidade com foto dos representantes do fundo.

Para fins de cômputo dos quóruns de instalação e deliberação da Assembleia, bem como dos votos proferidos pelos acionistas, será considerada a posição acionária mais recente disponível na data de realização da AGE, conforme informada pelo escriturador.

Uma vez recebida solicitação válida para participação na Assembleia, a Companhia enviará convite individual e intransferível para acesso à plataforma digital Zoom acompanhado das respectivas instruções para o acesso à AGE. O acionista que participar por meio da plataforma digital Zoom será considerado presente à Assembleia, podendo exercer plenamente seu direito de voto.

Caso o acionista que tenha solicitado devidamente sua participação por meio eletrônico não receba o e-mail com instruções para acesso à plataforma digital até as 10 horas do dia 29 de dezembro de 2025, deverá entrar em contato com o Departamento de Relações com Investidores da Companhia por e-mail ri@hbrrealty.com.br antes das 18h do dia 29 de dezembro de 2025, a fim de que lhe sejam reenviadas, ou fornecidas por telefone, as instruções detalhadas para acesso à plataforma e participação na Assembleia.

A Companhia recomenda que os acionistas se familiarizem previamente com o uso da plataforma digital, bem como garantam a compatibilidade de seus respectivos dispositivos eletrônicos para a utilização da plataforma (por vídeo e áudio). Adicionalmente, a Companhia solicita a tais acionistas que, no dia da AGE, acessem a plataforma com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência do horário previsto para o seu início, a fim de permitir a validação do acesso de todos os acionistas credenciados.

A Companhia não se responsabiliza por quaisquer problemas operacionais ou de conexão que o acionista venha a enfrentar, bem como por quaisquer eventuais outras questões alheias à Companhia que venham a dificultar ou impossibilitar a participação do acionista na Assembleia por meio eletrônico.

2. Participação por meio de boletim de voto a distância

O acionista que optar por exercer o seu direito de voto por meio do boletim de voto a distância poderá (i) transmitir as instruções de preenchimento do boletim aos seus agentes de custódia, ao agente escriturador das ações de emissão da Companhia ou o depositário central no qual as ações da Companhia estejam depositadas; ou (ii) preencher e enviar o boletim diretamente à Companhia.

A participação por meio do boletim de voto a distância deverá observar os procedimentos e regras descritos no boletim de voto a distância disponível em seu website de Relações com Investidores da Companhia (<http://ri.hbrrealty.com.br>), e nos websites da CVM (<http://www.gov.br/cvm>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>).

Conforme previsto no art. 49 da Res. CVM 81/22, as instruções de voto proferidas por meio de boletim de voto a distância serão consideradas normalmente na hipótese de eventual adiamento da AGE, inclusive caso seja necessária sua realização em segunda convocação, desde que o eventual adiamento não ultrapasse 30 (trinta) dias da data inicialmente prevista para sua realização em primeira convocação.

2.1. Envio direto à Companhia

O acionista que optar pelo envio do boletim de voto a distância diretamente à Companhia deverá encaminhar ao Departamento de Relações com Investidores da HBR via original ou cópia (digital ou física) do boletim de voto devidamente preenchido, rubricado e assinado, acompanhada de toda a documentação descrita no item 1 acima, conforme aplicável.

O boletim e a documentação deverão ser enviados à Companhia com, no mínimo, 4 (quatro) dias de antecedência em relação à data de realização da Assembleia – isto é, até 26 de dezembro de 2025. Os boletins de voto a distância recebidos pela Companhia após a referida data serão desconsiderados. A Companhia informa, ainda, que considerará os campos não preenchidos como instrução equivalente à abstenção de voto em relação a tais matérias.

Uma vez recebido o boletim de voto encaminhado diretamente à Companhia, esta avisará o acionista sobre: (a) o recebimento do boletim com documentos suficientes para que o voto seja considerado; ou (b) a necessidade de retificação ou reenvio do boletim ou dos documentos que o acompanham, que deverá ser realizado com, no mínimo, 4 (quatro) dias de antecedência da data da realização da Assembleia – ou seja, até 26 de dezembro de 2025.

2.2. Transmissão das instruções de preenchimento do boletim de voto a distância aos prestadores de serviços

O acionista que optar por exercer o seu direito de voto a distância por intermédio de prestadores de serviço deverá transmitir as instruções de preenchimento do boletim para seus agentes de custódia, para a instituição escrituradora das ações de emissão da HBR ou ao depositário central no qual as ações da Companhia estejam depositadas, nos termos e condições estabelecidas pelo respectivo prestador de serviço.

Os acionistas deverão entrar em contato com o respectivo prestador de serviço para verificar os procedimentos por eles estabelecidos para transmissão das instruções de voto via boletim, bem como os documentos e informações exigidos em tal procedimento.

Abaixo encontram-se os dados da instituição contratada pela Companhia para prestar o serviço de escrituração das ações de sua emissão:

Banco Bradesco S.A.

Departamento de Ações e Custódia Endereço: Cidade de Deus, Vila Yara, Prédio Amarelo (s/nº), 1º Andar – Osasco, São Paulo.

Telefone: 3684-4522 (capitais e regiões metropolitanas) / 0800 202 1000 (demais localidades).

E-mail: dac.escrituracao@bradesco.com.br

3. Orientações Gerais

• Representação por procurador

O acionista poderá participar na Assembleia, inclusive para exercer seu direito de voto, por intermédio de procurador devidamente constituído há menos de 1 (um) ano, nos termos do art. 126 da Lei das S.A., independentemente do meio escolhido para participação (plataforma digital ou boletim de voto a distância enviado diretamente à Companhia).

Nesse caso, em conjunto com a documentação descrita acima e no mesmo prazo, o acionista (ou seu procurador) deverá encaminhar ao Departamento de Relações com Investidores da Companhia (ri@hbrrealty.com.br) vias originais ou cópias (digitais ou físicas) da seguinte documentação: (i) documento de identificação com foto do procurador que comparecerá à Assembleia, e (ii) instrumento de mandato com poderes especiais para representação na Assembleia, na forma do art. 126 da Lei das S.A. e do art. 654, §1º, do Código Civil.

Em linha com o entendimento proferido pelo Colegiado da CVM sobre o tema no âmbito do Processo Administrativo CVM nº RJ2014/3578, o acionista que seja pessoa jurídica ou fundo de investimento poderá ser representado por procurador constituído na forma prevista em seu respectivo estatuto social, contrato social ou regulamento, conforme o caso, ainda que o

mandatário não seja acionista, advogado, instituição financeira ou administrador da Companhia.

- Documento de identidade

Serão aceitos os seguintes documentos de identidade: Carteira de Identidade Registro Geral (RG), Registro Nacional de Estrangeiros, (RNE), Carteira Nacional de Habilitação (CNH), passaporte, ou carteiras de classe profissional com foto oficialmente reconhecidas

- Reconhecimento de firma, notariação, consularização e apostilamento

A Companhia dispensará o reconhecimento de firma, bem como notariação, consularização e apostilamento dos documentos exigidos para participação na Assembleia por qualquer meio. Nada obstante, documentos lavrados originalmente em língua estrangeira deverão ser acompanhados de tradução juramentada, com exceção daqueles originalmente lavrados em inglês ou espanhol.

- Assinatura digital

A Companhia aceitará documentos assinados de forma digital, desde que certificada na forma da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

- Dúvidas e esclarecimentos

O acionista que desejar fazer questionamentos, dirimir quaisquer dúvidas ou obter informações adicionais a respeito deste Manual ou de qualquer procedimento relacionado à participação na AGE poderá fazê-lo entrando em contato com o Departamento de Relações com Investidores da Companhia.

Proposta da Administração para a Assembleia

Conforme aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de dezembro de 2025, a Administração da HBR apresenta, nesta seção, sua proposta em relação à matéria da ordem do dia da AGE (“Proposta da Administração”):

- 1.** Declarar dividendos, à conta da reserva de lucros da HBR, conforme registrada nas informações trimestrais da Companhia relativas ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2025, no montante total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), correspondente a R\$ 1,16542863183 por ação, sendo certo que (a) R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), correspondente a R\$ 0,87407147387 por ação, serão pagos até 31 de dezembro de 2026 e (b) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a R\$ 0,29135715796 por ação, serão pagos até 31 de dezembro de 2028.

Propõe-se que façam jus aos dividendos a serem declarados pela Assembleia os titulares das ações de emissão da Companhia na data da sua realização, na forma do art. 205 da Lei das S.A.

Não incidirá atualização monetária nem juros, de qualquer natureza, sobre os dividendos ora declarados no período compreendido entre a presente data e cada uma das datas de pagamento.

O procedimento e informações adicionais sobre o pagamento serão esclarecidos pela HBR por meio de Avisos aos Acionistas a serem divulgados oportunamente pela Companhia, antes de cada uma das datas de pagamento.