

**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
**CNPJ 14.785.152/0001-51**  
**NIRE 3530046627-6**

**EXTRATO DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**  
**REALIZADA EM 21 DE MAIO DE 2026**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** No dia 21 de maio de 2026, às 11h00, na sede da **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("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, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 14.785.152/0001-51, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.3.0.046.627-6 ("Companhia").
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** A presente reunião foi presidida pelo Sr. Henrique Borenstein e secretariada pelo Sr. Alexandre Dalpiero de Freitas.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
  - (i) nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195"), e do estatuto social da Companhia, a realização, pela Companhia, da 5ª (quinta) emissão de notas comerciais, em série única ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente), para colocação privada, em favor da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, 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 Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Securitizadora"), nos termos do "*Termo da 5ª (Quinta) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, para Colocação Privada, HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, e a **HBR 3 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações 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, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 15.794.501/0001-64 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.3.0.053.795-5 ("Avalista" e "Termo de Emissão", respectivamente), de forma a viabilizar operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, a ser realizada pela

Securitizadora mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em série única (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da Emissão, representados por cédula de crédito imobiliário (“CCI”) a ser emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), enquanto titular dos referidos créditos imobiliários (“Operação de Securitização”). Os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, VIII, “a”, e 27 da referida Resolução CVM 160 (“Oferta”), e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, os quais serão considerados Titulares dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão);

- (ii) a outorga, pela Companhia, de forma irrevogável e irretroatável, em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), da Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo);
- (iii) a autorização à diretoria da Companhia, ou aos seus procuradores, conforme aplicável, para praticarem todos e quaisquer atos necessários à realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta e, ainda, à constituição da Alienação Fiduciária de Ações, podendo, inclusive, celebrar aditamentos aos instrumentos contratuais anteriormente mencionados, aos demais Documentos da Operação (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) e contratar os prestadores de serviços necessários no âmbito da Operação de Securitização e da Oferta; e
- (iv) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia ou por seus procuradores, conforme aplicável, para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta e para a outorga da Alienação Fiduciária de Ações.

**5. DELIBERAÇÕES:** Instalada a reunião e colocadas as matérias em análise, discussão e posterior votação, restaram aprovadas pela unanimidade dos presentes e sem ressalvas:

- (i) aprovar, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195 e do estatuto social da Companhia, de forma a viabilizar a Operação de Securitização e a Oferta, a realização da Emissão, nas condições previstas na alínea “i” da Ordem do Dia acima, a qual terá as seguintes principais características e condições:
  - (a) **Número da Emissão:** A Emissão representa a 5ª (quinta) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia;
  - (b) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em série única;

- (c) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Total da Emissão”);
- (d) **Data de Emissão:** a data de emissão será a data prevista no Termo de Emissão (“Data de Emissão”);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será, na Data de Emissão, de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”);
- (f) **Quantidade:** Serão emitidas 70.000 (setenta mil) Notas Comerciais;
- (g) **Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade:** As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação na Companhia, 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 pela instituição prestadora de serviços de escrituração que venha a ser contratada no âmbito da Emissão (“Escriturador”);
- (h) **Prazo de Vigência e Data de Vencimento:** as Notas Comerciais terão prazo e data de vencimento a serem previstos no Termo de Emissão, nos termos a serem definidos no Termo de Emissão (“Data de Vencimento”);
- (i) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** As Notas Comerciais serão subscritas mediante a assinatura do presente Termo de Emissão e serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, (1) pelo seu Valor Nominal Unitário para as Notas Comerciais, na data da primeira integralização das Notas Comerciais (“Data da Primeira Integralização”); ou, conforme aplicável, (2) pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados nos termos deste Termo de Emissão, desde a respectiva Data da Primeira Integralização, até a efetiva data de integralização das Notas Comerciais (“Preço de Integralização”);
- (j) **Vinculação aos CRI:** uma vez que os Créditos Imobiliários (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), representados pela CCI, servirão de lastro aos CRI, os quais serão objeto da Oferta, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, as manifestações da Securitizadora no âmbito da Emissão deverão seguir as orientações deliberadas pelos Titulares dos CRI, nos termos do respectivo Termo de Securitização (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão);
- (k) **Atualização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais:** Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais;

- (l) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou sobre o 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 de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de uma sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, 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 dos CRI ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão;
- (m) **Pagamento da Remuneração:** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI e, conseqüentemente, das Notas Comerciais, os valores devidos a título de Juros Remuneratórios serão pagos mensal e sucessivamente, de acordo com as datas a serem descritas no Termo de Emissão;
- (n) **Amortização do Valor Nominal Unitários:** o Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento, conforme tabela a ser inserida como anexo do Termo de Emissão, de acordo com a aplicação de fórmula prevista no Termo de Emissão;
- (o) **Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo:** A partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados da Data de Emissão, a seu exclusivo critério, mediante prévia comunicação à Securitizadora, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido, (1) obrigatoriamente em conjunto e, de forma proporcional, amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização (“Amortização Extraordinária Facultativa”); ou (2) resgatar antecipadamente a integralidade das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo”), sendo certo que a Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento. Na hipótese de ocorrência da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo (A) do 13º (décimo terceiro) até o 18º (décimo oitavo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, deverá ser acrescido aos valores a serem pagos pela Companhia um prêmio de pré-pagamento de 0,90% (noventa centésimos por cento) incidente sobre o saldo devedor das Notas Comerciais pelo prazo remanescente entre a

data da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento; ou (B) a partir do 19º (décimo nono) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, deverá ser acrescido aos valores a serem pagos pela Companhia um prêmio de pré-pagamento de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o saldo devedor das Notas Comerciais pelo prazo remanescente entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento, em ambos os casos calculado de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão;

- (p) **Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório:** Nas hipóteses a serem previstas no Termo de Emissão, a Companhia deverá realizar (1) a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, até o limite de 98% (noventa e oito por cento), sendo que a Securitizadora utilizará tais recursos para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI; ou (2) o resgate antecipado das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado, sendo que a Emissora utilizará tais recursos para realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI;
- (q) **Vencimento Antecipado:** observados os termos a serem previstos no Termo de Emissão, a Securitizadora poderá declarar antecipadamente vencidas as Notas Comerciais, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme descritos no Termo de Emissão), sendo certo que prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais hipóteses também serão negociados e definidos no Termo de Emissão;
- (r) **Garantias:** em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (1) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R\$ 70.000.000,00 (setenta 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 devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), 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, incluindo as Despesas; (2) da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) ou pela Instituição Custodiante (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) ou pelo Escriturador das Notas Comerciais (conforme venha 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 (3) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Companhia e da Avalista nos termos do Termo

de Emissão e dos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas as seguintes garantias:

- i. a alienação fiduciária, pela Companhia, da totalidade das ações de sua titularidade representativas de 90,00% (noventa por cento) do capital social da Avalista (“Ações”), em favor da Securitizadora, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Avalista (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações” e “Alienação Fiduciária de Ações”, respectivamente);
  - ii. a garantia fidejussória consubstanciada em aval constituído pela Avalista nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de coobrigada, solidariamente com a Companhia, pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme a ser descrito no Termo de Emissão (“Aval”).
- (s) **Encargos Moratórios:** São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (1) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (2) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago (“Encargos Moratórios”);
- (t) **Repactuação Programada:** As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada;
- (u) **Local de Pagamento:** Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado (conforme será definido no Termo de Emissão);
- (v) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por qualquer das Partes, inclusive pela Securitizadora, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição e integralização das Notas Comerciais, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos;
- (w) **Classificação de Risco:** As Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (*rating*); e

- (x) **Demais Condições:** a Companhia deverá atender a todas as obrigações a serem definidas no Termo de Emissão.
- (ii) Aprovar a outorga, pela Companhia, de forma irrevogável e irretratável, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, da Alienação Fiduciária de Ações;
- (iii) A autorização aos diretores da Companhia e os procuradores devidamente constituídos praticarem todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à realização da emissão das Notas Comerciais, à Operação de Securitização e à implementação e constituição da Alienação Fiduciária de Ações, incluindo, sem limitação, a negociação, celebração e definição de todas as condições dos instrumentos referentes à constituição da Alienação Fiduciária de Ações e às demais contratações necessárias à realização da emissão das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, incluindo eventuais aditamentos decorrentes de exigências cartorárias, 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; e
- (iv) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia ou por seus procuradores, conforme aplicável, para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta e da outorga da Alienação Fiduciária de Ações.

6. **ENCERRAMENTO.** Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos. Mesa: Henrique Borenstein - Presidente; e Alexandre Dalpiero de Freitas - Secretário.

7. **CONSELHEIROS PRESENTES.** Srs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, José Luiz Acar Pedro, Claudio Thomaz Lobo Sonder e Mario Mello Freire Neto.

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

Mogi das Cruzes/SP, 21 de maio de 2026.

*(assinaturas seguem na próxima página)*

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

*Página de Assinaturas da Ata da Reunião do Conselho de Administração da HBR Realty  
Empreendimentos Imobiliários S.A., realizada em 21 de maio de 2026.*

**Mesa:**

---

**Henrique Borenstein**  
*Presidente*

**Alexandre Dalpiero de Freitas**  
*Secretário*

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ/MF nº 14.785.152/0001-51

NIRE 3530046627-6

**EXCERPT FROM THE MINUTES OF THE BOARD OF DIRECTORS MEETING  
HELD ON MAY 21, 2026**

**Date, Time and Venue:** On the 21st day of May 2026, at 11:00 a.m., at the headquarters of **HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.**, a corporation registered as a publicly held company before the Brazilian Securities and Exchange Commission (“CVM”), with its head office at Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, No. 1,145, 2nd floor, Helbor Concept – Edifício Corporate, Jardim Armênia, City of Mogi das Cruzes, State of São Paulo, ZIP Code 08.780-500, enrolled with the Brazilian Federal Taxpayers’ Registry (“CNPJ”) under No. 14.785.152/0001-51, with its constitutive acts filed before the Commercial Registry of the State of São Paulo (“JUCESP”) under NIRE 35.3.0.046.627-6 (“Company”).

**Notice and Attendance:** The notice formalities were waived in view of the attendance of all members of the Company’s Board of Directors.

**Chairpersons:** The proceedings were chaired by Mr. Henrique Borenstein and recorded by Mr. Alexandre Dalpiero de Freitas.

**Agenda:** To resolve on:

- (i) pursuant to the sole paragraph of Article 46 of Law No. 14,195, of August 26, 2021, as amended (“Law No. 14,195”), and the Company’s Bylaws, the carrying out, by the Company, of its 5th (fifth) issuance of commercial notes, in a single series (“Commercial Notes” and “Issuance”, respectively), for private placement, in favor of **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, a corporation registered as a securitization company before the CVM, in the “S1” category, with its head office at Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, No. 550, 4th floor, Cidade Monções, City of São Paulo, State of São Paulo, ZIP Code 04.571-925, enrolled with the CNPJ under No. 04.200.649/0001-07 (“Securitization Company”), pursuant to the *“Indenture of the 5th (Fifth) Issuance of Commercial Notes, in a Single Series, with In Rem and Personal Guarantees, for Private Placement, of HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”*, to be executed between the Company, as issuer of the Commercial Notes, the Securitization Company, as holder of the Commercial Notes, and **HBR 3 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, a corporation with its head office at Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, No. 1,145, 2nd floor, Helbor Concept – Edifício Corporate, Jardim Armênia, City of Mogi das Cruzes, State of São Paulo, ZIP Code 08.780-500, enrolled with the CNPJ under No. 15.794.501/0001-64 and with its constitutive acts filed before JUCESP under NIRE 35.3.0.053.795-5 (“Guarantor” and “Issuance Indenture”, respectively), in order to enable a structured securitization transaction of real estate receivables, pursuant to Law No. 9,514, of November 20, 1997, as amended, Law No. 14,430, of August 3, 2022, as amended, and CVM Resolution No. 60, of December 23, 2021, as amended, to be carried out by the Securitization Company through the issuance of real estate receivables certificates, in

a single series (“CRI” and “CRI Issuance”, respectively), backed by the real estate receivables arising from the Issuance, represented by a real estate credit note (“CCI”) to be issued by the Securitization Company, pursuant to the CCI Issuance Deed (as defined in the Issuance Indenture), as holder of such real estate receivables (“Securitization Transaction”). The CRI shall be subject to primary distribution by means of a public offering, under the automatic registration procedure, pursuant to CVM Resolution No. 160, of July 13, 2022, as amended (“CVM Resolution 160”), and shall therefore not be subject to CVM’s prior review, pursuant to articles 26, VIII, “a”, and 27 of CVM Resolution 160 (“Offering”), and shall be intended exclusively for professional investors, as defined in article 11 of CVM Resolution No. 30, of May 11, 2021, as amended, who shall be considered Holders of the CRI (as defined in the Issuance Indenture);

- (ii) the granting by the Company, irrevocably and irreversibly, as collateral for the Secured Obligations (as defined below), of the Fiduciary Assignment of Shares (as defined below);
- (iii) the authorization to the Company’s Board of Executive Officers, or its duly appointed representatives, as applicable, to perform any and all acts necessary to carry out the Issuance, the Securitization Transaction and the Offering, as well as to constitute the Fiduciary Assignment of Shares, including the execution of amendments to the contractual instruments mentioned above, to the other Transaction Documents (as defined in the Issuance Indenture), and to engage the service providers required in connection with the Securitization Transaction and the Offering; and
- (iv) the ratification of any and all acts already performed by the Company’s Board of Executive Officers or by its duly appointed representatives, as applicable, for the implementation and completion of the Issuance, the Securitization Transaction and the Offering, and for the granting of the Fiduciary Assignment of Shares.

**Resolutions:** The Meeting having been opened and the matters submitted to analysis, discussion and subsequent voting, the following were unanimously approved by those present, without reservations:

**(i) approval**, pursuant to the sole paragraph of Article 46 of Law No. 14,195 and the Company’s Bylaws, in order to enable the Securitization Transaction and the Offering, of the carrying out of the Issuance, under the conditions set forth in item “i” of the Agenda above, which shall have the following main characteristics and terms:

- a. **Issuance Number:** the Issuance represents the Company’s 5th (fifth) issuance of book entry commercial notes;
- b. **Number of Series:** the Issuance shall be carried out in a single series;
- c. **Aggregate Issuance Amount:** the aggregate issuance amount shall be R\$70,000,000.00 (seventy million reais) on the Issuance Date (as defined below) (“Aggregate Issuance Amount”);
- d. **Issuance Date:** the issuance date shall be the date set forth in the Issuance Indenture (“Issuance Date”);
- e. **Unit Face Value:** the unit face value of the Commercial Notes shall be, on the Issuance Date, R\$1,000.00 (one thousand reais) (“Unit Face Value”);
- f. **Quantity:** 70,000 (seventy thousand) Commercial Notes shall be issued;

- g. **Convertibility, Form and Evidence of Ownership:** the Commercial Notes shall not be convertible into shares or any other security or asset representing equity interest in the Company, and shall be issued in book entry form, without the issuance of certificates. For all legal purposes, ownership of the Commercial Notes shall be evidenced by a statement issued by the bookkeeping services provider to be engaged in connection with the Issuance (“Bookkeeping Agent”);
- h. **Term and Maturity Date:** the Commercial Notes shall have a term and maturity date to be provided for in the Issuance Indenture, under the terms to be defined therein (“Maturity Date”);
- i. **Subscription Price and Payment Method:** the Commercial Notes shall be subscribed upon execution of the Issuance Indenture and shall be paid up in cash and in Brazilian currency, exclusively with funds arising from the payment of the CRI, (1) at their Unit Face Value, on the date of the first payment of the Commercial Notes (“First Payment Date”); or, as applicable, (2) at their Unit Face Value, plus the respective Interest, calculated pursuant to the Issuance Indenture, from the respective First Payment Date until the actual payment date of the Commercial Notes (“Payment Price”);
- j. **Linkage to the CRI:** since the Real Estate Receivables (as defined in the Issuance Indenture), represented by the CCI, shall serve as backing for the CRI, which shall be the subject of the Offering, under the automatic registration procedure, pursuant to CVM Resolution 160, the manifestations of the Securitization Company in connection with the Issuance shall follow the guidelines resolved by the CRI Holders, pursuant to the respective Securitization Indenture (as defined in the Issuance Indenture);
- k. **Inflation Adjustment of the Unit Face Value of the Commercial Notes:** there shall be no inflation adjustment of the Unit Face Value of the Commercial Notes;
- l. **Interest:** on the Unit Face Value of the Commercial Notes, or on the balance of the Unit Face Value of the Commercial Notes, as the case may be, remunerative interest shall accrue corresponding to the cumulative variation of 100% (one hundred percent) of the average daily rates of DI – Interbank Deposits, *over extra grupo*, expressed as a percentage per annum, on a 252 (two hundred and fifty two) Business Days basis, calculated and disclosed daily by B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, in its daily bulletin, available on its website (<http://www.b3.com.br>), plus a spread of 3.50% (three point five zero percent) per annum, on a 252 (two hundred and fifty two) Business Days basis, calculated exponentially and cumulatively *pro rata temporis*, on Business Days elapsed since the first CRI Payment Date or the immediately preceding Interest Payment Date (inclusive), as the case may be, until the actual payment date (exclusive) (“Interest”). The calculation of the Interest shall comply with the formula to be set forth in the Issuance Indenture;
- m. **Payment of Interest:** as from the first CRI Payment Date and, consequently, of the Commercial Notes, the amounts due as Interest shall be paid on a monthly and successive basis, in accordance with the dates to be described in the Issuance Indenture;
- n. **Amortization of the Unit Face Value:** the Unit Face Value, or the balance of the Unit Face Value, as the case may be, of the Commercial Notes shall be amortized on the Maturity Date, in accordance with the schedule to be attached to the Issuance Indenture, applying the formula set forth therein;
- o. **Optional Extraordinary Amortization or Optional Early Redemption:** as from the 13th (thirteenth) month (inclusive) counted from the Issuance Date, at its sole discretion, upon prior notice to the Securitization Company at least 60 (sixty) days in advance of the intended Optional Extraordinary Amortization or Optional Early Redemption, the

Company may (1) mandatorily, on a joint and proportional basis, carry out the extraordinary amortization of the Unit Face Value (or of the balance of the Unit Face Value, as the case may be) of the Commercial Notes, up to the limit of 98% (ninety eight percent) of the Unit Face Value on the immediately preceding Interest Payment Date, observing the priority order set forth in the Securitization Indenture (“Optional Extraordinary Amortization”); or (2) early redeem all of the Commercial Notes (“Optional Early Redemption”), provided that the Optional Extraordinary Amortization or the Optional Early Redemption shall necessarily occur on a Payment Date. In the event of Optional Extraordinary Amortization and/or Optional Early Redemption (A) from the 13th (thirteenth) up to the 18th (eighteenth) month (inclusive) counted from the Issuance Date, a prepayment premium of 0.90% (zero point ninety percent) shall be added to the amounts payable by the Company, levied on the outstanding balance of the Commercial Notes for the remaining term between the date of the Optional Extraordinary Amortization and/or Optional Early Redemption and the Maturity Date; or (B) as from the 19th (nineteenth) month (inclusive) counted from the Issuance Date, a prepayment premium of 0.45% (zero point forty five percent) shall be added to the amounts payable by the Company, levied on the outstanding balance of the Commercial Notes for the remaining term between the date of the Optional Extraordinary Amortization and/or Optional Early Redemption and the Maturity Date, in both cases calculated according to the formula described in the Issuance Indenture;

- p. **Mandatory Extraordinary Amortization and Mandatory Early Redemption:** in the events to be set forth in the Issuance Indenture, the Company shall carry out (1) the mandatory extraordinary amortization of the Commercial Notes, up to the limit of 98% (ninety eight percent), and the Securitization Company shall use such funds to carry out the mandatory extraordinary amortization of the CRI; or (2) the early redemption of the Commercial Notes, in the event the 98% (ninety eight percent) limit indicated above has already been exceeded, and the Issuer shall use such funds to carry out the mandatory early redemption of the CRI;
- q. **Acceleration:** subject to the terms to be set forth in the Issuance Indenture, the Securitization Company may declare the Commercial Notes early matured upon the occurrence of any of the Events of Default (as described in the Issuance Indenture), it being understood that cure periods, limits and/or minimum amounts (*thresholds*), specifications, qualifications and/or exceptions in relation to such events shall also be negotiated and defined in the Issuance Indenture;
- r. **Guarantees:** as collateral for the faithful, timely and full performance (1) of the obligation to pay all credit rights arising from the Commercial Notes, with a total issuance amount of R\$70,000,000.00 (seventy million reais), at their original or accelerated maturity, plus the Interest, as set forth in the Issuance Indenture, as well as any and all other charges due by virtue of the Issuance Indenture, including all related accessories, such as Default Charges (as defined below), fines, penalties, indemnities, expenses, costs, fees and other contractual and legal charges set forth and related to the Commercial Notes, as well as all expenses and costs related to any enforcement of the respective Guarantees, including, but not limited to, penalties, attorneys’ fees, court costs and judicial or extraordinary expenses, in addition to taxes, and also including the Expenses; (2) of the obligation to pay any cost or expense incurred by the Securitization Company or by the CRI Trustee (as defined in the Issuance Indenture) or by the Custodian Institution (as defined in the Issuance Indenture) or by the Bookkeeping Agent of the Commercial Notes (as defined in

the Issuance Indenture), as a result of proceedings, procedures and/or other judicial or extrajudicial measures necessary to safeguard their rights and the rights of the CRI Holders; and (3) of any other obligations, whether pecuniary or not, as well as the representations and warranties of the Company and the Guarantor under the Issuance Indenture and the other Transaction Documents (“Secured Obligations”), the following guarantees shall be constituted:

- i. the fiduciary assignment, by the Company, of all of the shares held by it representing 90.00% (ninety percent) of the share capital of the Guarantor (“Shares”), in favor of the Securitization Company, pursuant to the “*Private Instrument of Fiduciary Assignment of Shares as Collateral and Other Covenants*”, to be executed between the Company, as fiduciary assignor, and the Securitization Company, as fiduciary assignee, with the intervention and consent of the Guarantor (“Fiduciary Assignment of Shares Agreement” and “Fiduciary Assignment of Shares”, respectively); and
- ii. the personal guarantee evidenced by an *aval* granted by the Guarantor, pursuant to the Civil Code, irrevocably and irreversibly, as a jointly and severally liable party together with the Company, for the performance of all of the Secured Obligations, until their full settlement, as to be described in the Issuance Indenture (“Aval”).
- s. **Default Charges:** the charges listed below shall be due in the event of any delay in the payment of any amount owed to the Securitization Company and the CRI Holders, immediately and regardless of any notice, for the period from the date of the actual default until the actual settlement of the debt, calculated cumulatively as follows, without prejudice to the Interest: (1) default interest of 1% (one percent) per month, or fraction thereof, calculated *pro rata temporis*, from the default date until the actual payment date, levied on the overdue amount; and (2) a fine of 2% (two percent) on the total overdue and unpaid balance (“Default Charges”);
- t. **Scheduled Repricing:** the Commercial Notes shall not be subject to scheduled repricing;
- u. **Place of Payment:** payments owed by the Company in connection with the Issuance shall be made by deposit into the Segregated Estate Account (as defined in the Issuance Indenture);
- v. **Extension of Deadlines:** the deadlines for the performance of any obligation by any of the Parties, including by the Securitization Company, with respect to the payment of the subscription price and payment of the Commercial Notes, shall be automatically extended until the 1st (first) Business Day immediately thereafter, if the maturity of the respective obligation falls on a day that is not a Business Day, without any addition to the amounts payable;
- w. **Risk Rating:** the Commercial Notes shall not be subject to risk rating (*rating*); and
- x. **Other Terms:** the Company shall comply with all obligations to be defined in the Issuance Indenture.

**(ii)** to **approve** the granting, by the Company, irrevocably and irreversibly, as collateral for the faithful, timely and full performance of the Secured Obligations, of the Fiduciary Assignment of Shares;

**(iii)** to **authorize** the Company’s Board of Executive Officers and the duly appointed representatives to perform any and all acts necessary and/or convenient to carry out the issuance

of the Commercial Notes, the Securitization Transaction and the implementation and constitution of the Fiduciary Assignment of Shares, including, without limitation, the negotiation, execution and definition of all conditions of the instruments related to the constitution of the Fiduciary Assignment of Shares and the other engagements necessary to carry out the issuance of the Commercial Notes and the Securitization Transaction, including any amendments arising from requirements of notary offices, the CVM, B3 or any self regulatory entity in which the CRI may be registered, as well as the ratification of any and all acts already performed by the Company's Board of Executive Officers or by its duly appointed representatives in this regard; and

**(iv) to ratify** any and all acts already performed by the Company's Board of Executive Officers or by its duly appointed representatives, as applicable, for the implementation and completion of the Issuance, the Securitization Transaction and the Offering, and for the granting of the Fiduciary Assignment of Shares.

**Adjournment and Execution of the Minutes:** there being no further business and in the absence of any further remarks, the meeting was concluded and these minutes were drawn up, which, having been read and approved, were signed by all those present. **Chairpersons:** Henrique Borenstein – Chairperson; and Alexandre Dalpiero de Freitas – Secretary.

**Board of Directors Members Present:** Messrs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, José Luiz Acar Pedro, Claudio Thomaz Lobo Sonder and Mario Mello Freire Neto.

*I hereby certify that the above records were extracted from the Minutes entered in the Book of Minutes of the Board of Directors Meetings of the Company.*

Mogi das Cruzes, May 21, 2026.

*(signatures on the following page)*

*(the remainder of this page is intentionally left blank)*

*Signature Page of the Minutes of the Board of Directors Meeting of HBR Realty Empreendimentos  
Imobiliários S.A., held on May 21, 2026.*

***Meeting Chairpersons:***

---

**Henrique Borenstein**  
**Chairperson**

---

**Alexandre Dalpiero de Freitas**  
**Secretary**

*(the remainder of this page is intentionally left blank)*