

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 3 DE JULHO DE 2026**

Data, Hora e Local: Aos 3 dias do mês de julho de 2026, às 10h, na sede social da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR" ou "Companhia"), na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, e por videoconferência.

Convocação e Presença: Reunião devidamente convocada nos termos e prazos previstos no Estatuto Social da Companhia e no Regimento Interno do Conselho de Administração. Presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, Srs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Mario Mello Freire Neto, José Luiz Acar Pedro e Claudio Thomaz Lobo Sonder. Presentes, ainda, os Srs. Alexandre Reis Nakano e Alexandre Dalpiero de Freitas e a Sra. Andrea Altieri Bittencourt, respectivamente Diretor Presidente, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e Diretora Jurídica da Companhia.

Mesa: Presidente: Henrique Borenstein; Secretária: Andréa Altieri Bittencourt.

Deliberações tomadas com base nos documentos de suporte arquivados na sede da Companhia, tendo sido autorizada a lavratura da presente ata em forma de sumário:

Iniciados os trabalhos, os Srs. Henrique Borenstein e Henry Borenstein indicaram que se absteriam de discutir e deliberar sobre o tema da ordem do dia.

Feito este registro, a palavra foi passada aos Diretores da HBR que, em conjunto com os assessores financeiro e jurídico contratados pela Companhia, respectivamente Banco BTG Pactual S.A. e Trindade Sociedade de Advogados, apresentaram ao Conselho de Administração proposta para realização, pela HBR, de uma oferta pública de permuta unificada para aquisição do controle e cancelamento do registro de emissora de valores mobiliários categoria "A" da Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor"), com a consequente saída da Helbor do segmento especial de listagem Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Oferta" ou "OPA").

Em primeiro lugar, a Diretoria, em conjunto com o assessor financeiro, apresentou ao Conselho os méritos econômicos da Oferta, considerando a complementariedade entre os negócios das duas companhias. Em seguida, foi apresentado o resultado da avaliação econômica das ações de emissão da HBR e da Helbor realizada pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., em

conformidade com o Anexo C da Resolução CVM 215 e com o Regulamento do Novo Mercado, para os fins do artigo 4º, § 4º da Lei das S.A., do artigo 16 e do artigo 18, §1º, da Resolução CVM 215 e do § 1º do art. 256 da Lei das S.A. (“Laudos”).

Ato contínuo, os assessores jurídicos apresentaram ao Conselho uma síntese dos termos e condições propostos para a Oferta, registrados na minuta do edital preparada em conjunto com a Diretoria da Companhia.

Encerradas as apresentações, após debaterem o tema, os membros do Conselho de Administração da Companhia deliberaram, por unanimidade, registrada a abstenção dos Srs. Henrique Borenstein e Henry Borenstein:

- (i) **Autorizar** a Diretoria da HBR a praticar todos os atos necessários para obter o registro da Oferta perante a Comissão de Valores Mobiliários de acordo com os termos e condições apresentados;
- (ii) **Autorizar** a Diretoria da HBR a praticar todos os atos necessários para convocar oportunamente uma Assembleia Geral para deliberar sobre a Oferta, para os fins do §1º do art. 256 da Lei das S.A. e do parágrafo quarto do art. 8º do Estatuto Social da Companhia; e
- (iii) **Ratificar** a contratação do Bradesco BBI para emitir uma *fairness opinion* acerca da oferta, notadamente sobre a relação de permuta ofertada, que deverá ser oportunamente submetida ao Conselho de Administração.

Encerramento e lavratura da Ata: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes.

Mogi das Cruzes, 3 de julho de 2026.

Mesa:

Henrique Borenstein Presidente

Andréa Altieri Bittencourt Secretária

Conselheiros presentes: Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Mario Mello Freire Neto, José Luiz Acar Pedro e Claudio Thomaz Lobo Sonder.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF No. 14.785.152/0001-51

NIRE No. 35.300.466.276

MINUTES OF THE MEETING OF THE BOARD OF DIRECTOR

HELD ON JULY 3, 2026

Date, Time, and Place: On July 3, 2026, at 10:00 a.m., at the registered office of HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR" or the "Company"), in the City of Mogi das Cruzes, State of São Paulo, at Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, No. 1145, 2nd floor, Jardim Armênia, Helbor Concept, Edifício Corporate, Zip Code 08780-500, and by videoconference.

Call Notice and Attendance: The meeting was duly called in accordance with the terms and time frames set forth in the Company's Bylaws and in the Internal Regulations of the Board of Directors. All members of the Company's Board of Directors were present, namely Messrs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Mario Mello Freire Neto, José Luiz Acar Pedro, and Claudio Thomaz Lobo Sonder. Also present were Messrs. Alexandre Reis Nakano and Alexandre Dalpiero de Freitas and Ms. Andréa Altieri Bittencourt, respectively the Chief Executive Officer, the Chief Financial and Investor Relations Officer, and the Chief Legal Officer of the Company.

Presiding Board: Chairman: Henrique Borenstein; Secretary: Andréa Altieri Bittencourt.

Resolutions taken based on the supporting documents filed at the Company's registered office, the drawing up of these minutes in summary form having been authorized:

Once the meeting was called to order, Messrs. Henrique Borenstein and Henry Borenstein indicated that they would abstain from discussing and voting on the matter on the agenda.

Following this record, the floor was given to HBR's Officers who, together with the financial and legal advisors engaged by the Company, namely Banco BTG Pactual S.A. and Trindade Sociedade de Advogados, respectively, presented to the Board of Directors a proposal for HBR to carry out a unified public exchange offer for the acquisition of control and cancellation of registration as a category "A" securities issuer of Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor"), with Helbor's consequent exit from the Novo Mercado special listing segment of B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (the "Offer" or "OPA").

First, the Executive Board, together with the financial advisor, presented to the Board the economic merits of the Offer, considering the complementarity between the businesses of the two companies. Subsequently, the results of the economic valuation of the shares issued by HBR and by Helbor, prepared by Apsis Consultoria Empresarial Ltda. in accordance with Annex C of CVM Resolution 215 and with the Novo Mercado Listing Regulations, for the purposes of Article 4, paragraph 4, of the Brazilian Corporate Law, of Article 16 and Article 18, paragraph 1, of CVM

Resolution 215, and of paragraph 1 of Article 256 of the Brazilian Corporate Law (the "Valuation Reports"), were presented.

Immediately thereafter, the legal advisors presented to the Board a summary of the terms and conditions proposed for the Offer, set out in the draft offer notice (edital) prepared jointly with the Company's Executive Board.

Once the presentations had concluded and after discussing the matter, the members of the Company's Board of Directors resolved, unanimously, with the abstention of Messrs. Henrique Borenstein and Henry Borenstein being recorded:

- (i) **To authorize** HBR's Executive Board to take all actions necessary to obtain registration of the Offer with the Brazilian Securities and Exchange Commission in accordance with the terms and conditions presented;
- (ii) **To authorize** HBR's Executive Board to take all actions necessary to call, in due course, a General Shareholders' Meeting to resolve on the Offer, for the purposes of paragraph 1 of Article 256 of the Brazilian Corporate Law and of the fourth paragraph of Article 8 of the Company's Bylaws; and
- (iii) **To ratify** the engagement of Bradesco BBI to issue a fairness opinion on the offer, particularly on the exchange ratio offered, which shall be submitted to the Board of Directors in due course.

Closing and Drawing Up of the Minutes: There being nothing further to discuss, the meeting was adjourned, and these minutes were drawn up. Having been read and found to be in order, they are signed by those present.

Mogi das Cruzes, July 3, 2026.

Presiding Board:

Henrique Borenstein, Chairman

Andréa Altieri Bittencourt, Secretary

Directors present: Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Mario Mello Freire Neto, José Luiz Acar Pedro, and Claudio Thomaz Lobo Sonder.