

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276

**Extrato da Ata da Reunião do Conselho de Administração
Realizada em 18 de setembro de 2026**

Data, Hora e Local: Aos 18 dias de setembro de 2026, às 12:00 horas, por meio de videoconferência e presencialmente, na sede social da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR" ou "Companhia") localizada na 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.

Convocação e Presença: Reunião regularmente convocada nos termos do artigo 13, *caput*, do Regimento Interno do Conselho de Administração da Companhia. Presente a 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.

Mesa: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Henrique Borenstein, e secretariados pela Sra. Andrea 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.

Em primeiro lugar, os membros do Conselho de Administração tomaram conhecimento da versão final da *fairness opinion* elaborada pelo Bradesco BBI acerca da oferta, notadamente sobre a relação de permuta ofertada, corroborando a adequação da relação de permuta ofertada.

Em seguida, passando para a ordem do dia da Reunião, em conexão com a deliberação tomada pelo Conselho de Administração em 3 de julho de 2026, que aprovou a 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") ("Oferta" ou "OPA"), os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade, registrada a abstenção dos Srs. Henrique Borenstein e Henry Borenstein, **aprovar**, nos termos do art. 168 e 172, II da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.") e do art. 6º do Estatuto Social da HBR, o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no valor de até R\$ 334.387.903,74 (trezentos e trinta e quatro milhões, trezentos e oitenta e sete mil, novecentos e três reais, e setenta e quatro centavos), mediante a emissão de até 108.216.150

(cento e oito milhões, duzentos e dezesseis mil, cento e cinquenta) novas ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, com preço de emissão de R\$ 3,09 (três reais e nove centavos), que serão permutadas pela HBR no contexto da Oferta, sendo entregues aos acionistas de Helbor como contrapartida pela aquisição das respectivas ações no leilão da OPA.

O aumento ora aprovado terá as seguintes características:

- (i)** nos termos do inciso III do §1º art. 170 da Lei das S.A., o preço de emissão das novas ações foi fixado com base na cotação média das ações da HBR ao longo de 90 (noventa) dias, apurado no intervalo compreendido entre os dias 20 de fevereiro e 1 de julho de 2026, conforme indicado em laudo de avaliação elaborado pela APSIS Consultoria Avaliação no contexto da OPA, mesmo critério utilizado para a fixação da relação de permuta ofertada pela Companhia no contexto da OPA, de 0,81553398 ação de HBR para cada ação de Helbor;
- (ii)** nos termos do inciso II do art. 172 da Lei das S.A. e do parágrafo quarto do art. 5º do Estatuto Social da HBR, o aumento de capital será realizado com a exclusão do direito de preferência para os atuais acionistas da Companhia;
- (iii)** as novas ações emitidas no contexto do aumento de capital terão os mesmos direitos atribuídos às ações atualmente emitidas pela Companhia, e serão admitidas a negociação no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código de negociação HBRE3;
- (iv)** caso o aumento de capital seja efetivado pelo valor máximo aprovado nesta data, o capital social da Companhia passará de R\$ 1.321.141.551,38 (um bilhão, trezentos e vinte e um milhões, cento e quarenta e um mil, quinhentos e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos), dividido em 103.188.981 (cento e três milhões, cento e oitenta e oito mil, novecentos e oitenta e uma) ações, para R\$ 1.655.529.455,12 (um bilhão, seiscentos e cinquenta e cinco milhões, quinhentos e vinte e nove mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e doze centavos), dividido em 211.405.131 (duzentos e onze milhões, quatrocentos e cinco mil, cento e trinta e uma) ações; e
- (v)** a determinação do valor final do aumento de capital, bem como do número efetivo de Ações a serem emitidas, dependerão do resultado do leilão da OPA, quando o Conselho de Administração se reunirá novamente para deliberar sobre a efetivação do aumento, observado que o insucesso do leilão da Oferta será condição resolutiva da eficácia da presente deliberação, de modo que caso não sejam atingidos a quantidade e o quórum mínimos da OPA, o aumento de capital não será realizado, independentemente de qualquer deliberação ou ato adicional por parte deste Conselho de Administração.

Por fim, ainda no contexto do aumento de capital, e considerando o procedimento de permuta das novas ações emitidas no contexto da Oferta, os membros do Conselho de Administração autorizaram (a) a Diretoria da Companhia a adotar, todas as medidas, instruções e autorizações necessárias para que, imediatamente após a homologação do aumento de capital, as novas ações emitidas sejam automaticamente transferidas do

escriturador para a custódia mantida junto ao Banco BTG S.A., em quantidade suficiente para atender integralmente ao resultado do leilão da Oferta, sem necessidade de qualquer ato, autorização ou consentimento adicional; e (b) o Banco Bradesco S.A., na qualidade de *escriturador* das ações da HBR, e o Banco BTG S.A., na qualidade de Instituição Intermediária e Garantidora da Oferta, de forma irrevogável e irretratável, a, conforme suas respectivas atribuições, tomar todas as providências necessárias para entregar as novas ações criadas pela HBR no contexto do aumento de capital diretamente aos acionistas da Helbor que aceitarem a Oferta, independentemente de qualquer medida, ordem ou deliberação adicional da administração da Companhia.

Encerramento e Lavratura da Ata: Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem quisesse se manifestar e, ante a ausência de manifestações, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, a qual foi lida, aprovada e assinada por todos. **Mesa:** Presidente – Sr. Henrique Borenstein. Secretária – Sra. Andréa Altieri Bittencourt; **Membros do Conselho de Administração:** Srs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Mario Mello Freire Neto, José Luiz Acar Pedro e Claudio Thomaz Lobo Sonder.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

Mogi das Cruzes, 18 de setembro de 2026.

Henrique Borenstein
Presidente

Andrea Altieri Bittencourt
Secretária

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF No. 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276

Extract of the Minutes of the Board of Directors' Meeting

Held on September 18, 2026

Date, Time and Venue: On the eighteenth (18th) day of September 2026, at 12:00 p.m., held via video conference and in person, at the registered office of HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR" or the "Company"), located at Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, No. 1,145, 2nd floor, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, City of Mogi das Cruzes, State of São Paulo, CEP 08,780-500.

Notice and Attendance: Meeting duly called pursuant to Article 13, caput, of the Board of Directors' Internal Regulations of the Company. 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.

Presiding Officers: The proceedings were chaired by Mr. Henrique Borenstein and recorded by Ms. Andrea Altieri Bittencourt.

Resolutions were adopted based on the supporting documents filed at the Company's registered office, and authorization was granted to draw up these minutes in summary form.

At the outset, Messrs. Henrique Borenstein and Henry Borenstein stated that they would abstain from discussing and voting on the item on the agenda.

First, the members of the Board of Directors acknowledged the final version of the fairness opinion prepared by Bradesco BBI regarding the offer, and in particular the exchange ratio offered, corroborating the adequacy of the exchange ratio offered.

Next, proceeding to the agenda of the Meeting, in connection with the resolution adopted by the Board of Directors on July 3, 2026, which approved the consummation by HBR of a unified public exchange offer for the acquisition of control and cancellation of the securities issuer registration (category "A") of Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor") (the "Offer" or "OPA"), the members of the Board of Directors unanimously resolved, with the abstentions of Messrs. Henrique Borenstein and Henry Borenstein duly recorded, to approve, pursuant to Articles 168 and 172, Item II, of Law No. 6,404 of December 15, 1976 (the "Brazilian Corporations Law") and Article 6 of HBR's Bylaws, the increase of the Company's share capital, within the limit of the authorized capital, in an amount of up to R\$ 334,387,903.74 (three hundred and thirty-four million, three hundred and eighty-seven thousand, nine hundred and three reais and seventy-four centavos), through the issuance of up to 108,216,150 (one hundred and eight million, two hundred and sixteen thousand, one hundred and fifty) new ordinary, book-entry shares with no par value, at an issue price of R\$ 3.09 (three reais and nine centavos) per share, which shall be exchanged by HBR in the context of the Offer and delivered to Helbor's shareholders as consideration for the acquisition of their respective shares in the OPA auction.

The capital increase hereby approved shall have the following characteristics:

- (i) pursuant to Item III of Paragraph 1 of Article 170 of the Brazilian Corporations Law, the issue price of the new shares was set based on the average trading price of HBR's shares over a period of 90 (ninety) days, calculated for the interval between February 20 and July 1, 2026, as indicated in the valuation report prepared by APSIS Consultoria Avaliação in the context of the OPA, the same criterion used to set the exchange ratio offered by the Company in the context of the OPA, of 0.81553398 HBR share for each Helbor share;

- (ii) pursuant to Item II of Article 172 of the Brazilian Corporations Law and Paragraph 4 of Article 5 of HBR's Bylaws, the capital increase shall be carried out with the exclusion of preemptive rights for the Company's existing shareholders;
- (iii) the new shares issued in the context of the capital increase shall have the same rights granted to the shares currently issued by the Company and shall be admitted to trading on the Novo Mercado of B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, under the ticker symbol HBRE3;
- (iv) should the capital increase be consummated at the maximum amount approved on this date, the Company's share capital shall increase from R\$ 1,321,141,551.38 (one billion, three hundred and twenty-one million, one hundred and forty-one thousand, five hundred and fifty-one reais and thirty-eight centavos), divided into 103,188,981 (one hundred and three million, one hundred and eighty-eight thousand, nine hundred and eighty-one) shares, to R\$ 1,655,529,455.12 (one billion, six hundred and fifty-five million, five hundred and twenty-nine thousand, four hundred and fifty-five reais and twelve centavos), divided into 211,405,131 (two hundred and eleven million, four hundred and five thousand, one hundred and thirty-one) shares; and
- (v) the determination of the final amount of the capital increase, as well as the effective number of shares to be issued, shall depend on the outcome of the OPA auction, whereupon the Board of Directors shall convene again to resolve on the consummation of the increase; it being noted that the failure of the Offer's auction shall constitute a condition subsequent to the effectiveness of this resolution, such that if the minimum quantity and quorum of the OPA are not met, the capital increase shall not be carried out, regardless of any additional resolution or act on the part of this Board of Directors.

Finally, also in the context of the capital increase, and considering the exchange procedure for the new shares issued in the context of the Offer, the members of the Board of Directors authorized (a) the Company's Executive Board to take all measures, instructions, and authorizations necessary so that, immediately upon ratification of the capital increase, the new shares issued are automatically transferred from the registrar to the custody held with Banco BTG S.A., in a quantity sufficient to fully satisfy the outcome of the Offer's auction, without the need for any additional act, authorization, or consent; and (b) Banco Bradesco S.A., in its capacity as registrar of HBR's shares, and Banco BTG S.A., in its capacity as Intermediary Institution and Guarantor of the Offer, irrevocably and irreversibly, in accordance with their respective responsibilities, to take all necessary measures to deliver the new shares created by HBR in the context of the capital increase directly to the shareholders of Helbor who accept the Offer, regardless of any additional measure, order, or resolution by the Company's management.

Adjournment and Execution of Minutes: There being no further business, the floor was offered to anyone wishing to speak and, in the absence of any statements, the meeting was adjourned and these minutes were drawn up, read, approved, and signed by all. Presiding Officers: Chairman – Mr. Henrique Borenstein. Secretary – Ms. Andréa Altieri Bittencourt; Members of the Board of Directors: Messrs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Mario Mello Freire Neto, José Luiz Acar Pedro, and Claudio Thomaz Lobo Sonder.

I certify that this is a true copy of the original minutes recorded in the appropriate book.

Mogi das Cruzes, September 18, 2026.

Henrique Borenstein
Chairman

Andrea Altieri Bittencourt
Secretary