HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 14.785.152/0001-51
NIRE 35.3.0.046.627-6

EXTRATO DA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 23 DE OUTUBRO DE 2026

1. Data, Hora e Local: Às 10 horas do dia 23 de outubro de 2026, na sede da **HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.** ("Companhia"), localizada na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500.

2. Convocação e Presença: Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. Mesa: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Henrique Borenstein e secretariados pelo Sr. Alexandre Dalpiero de Freitas.

4. Ordem do Dia: Deliberar sobre:

(a) 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"), a realização, pela Companhia, de sua 7ª (sétima) emissão de notas comerciais, com garantias reais, em série única, para colocação privada, composta por 60.000 (sessenta mil) notas comerciais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor total de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) na respectiva data de emissão, com destinação imobiliária ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), que servirão de lastro para a 107ª (centésima sétima) emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Securitizadora" e "CRI", respectivamente), nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Operação de Securitização"). Os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), não estando, portanto, sujeitos à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea "a", e 27 da referida resolução ("Oferta"), e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição constante do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, os quais, após integralização dos CRI, serão considerados titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"). A distribuição dos CRI ocorrerá sob a

coordenação do **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"), nos termos da Resolução CVM 160;

(b) deliberar sobre a outorga pela Companhia, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento, na qualidade de devedora das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), em favor da Securitizadora, da garantia de cessão fiduciária **(a)** da totalidade dos recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Primeira Liberação (conforme definido no Termo de Emissão), incluindo os recursos decorrentes da Primeira Liberação (conforme definido no Termo de Emissão), bem como todos os direitos creditórios de titularidade da Companhia contra o banco depositário decorrentes da Conta Primeira Liberação; e **(b)** de todos os rendimentos, frutos e acréscimos decorrentes de tais recursos, inclusive dos investimentos e aplicações financeiras realizados, a qualquer tempo, com os recursos depositados na Conta Primeira Liberação, em cada caso enquanto mantidos na Conta Primeira Liberação, nos termos e prazos previstos nas cláusulas 4.14 e 5.2.1.3 do Termo de Emissão (conforme definido abaixo) ("Direitos Creditórios Conta Primeira Liberação").

(c) a autorização para a Diretoria da Companhia e para os procuradores devidamente constituídos, observadas as disposições legais aplicáveis, praticarem todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à implementação da Emissão, à constituição das Garantias (conforme definido abaixo), conforme o caso, incluindo a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Conta Primeira Liberação, bem como às demais contratações necessárias à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, incluindo eventuais aditamentos decorrentes de exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados; e

(d) a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pela Diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores para a implementação e realização da Operação de Securitização e da Oferta, para a constituição das Garantias, conforme o caso.

5. Deliberações: Após discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os Conselheiros, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram:

(a) **aprovar**, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195, a realização da Emissão das Notas Comerciais, pela Companhia, que servirão de lastro para a Operação de Securitização com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no âmbito do "*Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*" a ser firmado pela Companhia, na qualidade de emitente das Notas Comerciais e pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais ("Termo de Emissão"):

(i) Número da Emissão: a Emissão constituirá a 7ª (sétima) emissão privada de notas comerciais da Companhia;

(ii) Número de Séries: a Emissão será realizada em série única;

(iii) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observada a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) ("Valor Total da Emissão");

(iv) Quantidade: serão emitidas 60.000 (sessenta mil) Notas Comerciais, observada a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI;

(v) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

(vi) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia estabelecido no Termo de Emissão ("Data de Emissão");

(vii) Garantias: o fiel, pontual e integral cumprimento **(a)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, conforme o Valor Total da Emissão, no seu vencimento original ou antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos a serem devidos por força do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme venha a ser definido no 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 Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e, ainda, as Despesas (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão); **(b)** da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) e/ou pela Instituição Custodiante (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 **(c)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Companhia e/ou das Sociedades (conforme definido abaixo) nos termos do

Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), será garantido pelas seguintes garantias ("Garantias"):

(a) Alienação Fiduciária de Imóveis: a alienação fiduciária **(i)** pela **HBR 22 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, Andar 2, Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 20.240.496/0001-88 ("HBR 22"), na qualidade de fiduciante, sobre o imóvel objeto da matrícula nº 159.469 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel HBR 22"), em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva*", a ser celebrado entre a HBR 22, a Securitizadora e a Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel HBR 22" e "Alienação Fiduciária de Imóvel HBR 22", respectivamente), sendo a Alienação Fiduciária de Imóvel HBR 22 constituída sob Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel HBR 22); e **(ii)** pela **HBR 43 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, Andar 2, Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 31.019.525/0001-00 ("HBR 43" e, em conjunto com a HBR 22, as "Sociedades"), na qualidade de fiduciante, sobre a propriedade superveniente dos imóveis objeto das matrículas nºs 168.883, 168.884 e 168.885, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóveis HBR 43" e, em conjunto com o Imóvel HBR 22, os "Imóveis"), em favor da Securitizadora, por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a HBR 43, a Securitizadora e a Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis HBR 43" e "Alienação Fiduciária de Imóveis HBR 43", respectivamente. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis HBR 43, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel HBR 22, os "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis". Ainda, a Alienação Fiduciária de Imóveis HBR 43, quando referida em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel HBR 22, as "Alienações Fiduciárias de Imóveis");

(b) Cessão Fiduciária: cessão fiduciária, **(A)** pelas Sociedades, **(1)** dos direitos creditórios presentes e futuros decorrentes da exploração comercial dos respectivos Imóveis, em montante correspondente ao resultado operacional líquido (*net operating income*) mensal dos respectivos Imóveis, apurado conforme descrito no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo) ("NOI"), observado, para cada Sociedade, o seguinte: (i) no caso da HBR 22, 100% (cem por cento) do NOI

decorrente da exploração comercial do Imóvel HBR 22 ("Direitos Creditórios HBR 22"); e (ii) no caso da HBR 43, 100% (cem por cento) do NOI decorrente da exploração comercial dos Imóveis HBR 43 ("Direitos Creditórios HBR 43" e, em conjunto com os Direitos Creditórios HBR 22, os "Direitos Creditórios NOI"); **(2)** dos direitos creditórios presentes e futuros de titularidade das Sociedades contra as respectivas seguradoras, decorrentes de sinistros cobertos pelas apólices de seguro contratadas em relação aos respectivos Imóveis, incluindo quaisquer indenizações securitárias, adiantamentos, reembolsos de despesas de contenção ou salvamento, restituições de prêmios, atualizações monetárias, juros e demais acessórios devidos às Sociedades nos termos das respectivas apólices, inclusive em decorrência de coberturas de danos materiais e perda de aluguéis ou lucros cessantes, conforme aplicável ("Direitos Creditórios de Seguro"), em cada caso calculados sobre os valores devidos em razão de sinistro relacionado aos respectivos Imóveis; e, ainda, **(3)** os direitos creditórios decorrentes do sobejo de eventual excussão, pela Securitizadora, das Alienações Fiduciárias de Imóveis em relação aos respectivos percentuais que cada uma das respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis garantirá das Obrigações Garantidas, apurado na Data de Emissão, nos termos de cada um dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Percentuais Garantidos"), nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Direitos Creditórios de Sobejo AFI"); e **(B)** pela Companhia, dos Direitos Creditórios Conta Primeira Liberação (os Direitos Creditórios Conta Primeira Liberação, quando em conjunto com os Direitos Creditórios NOI, os Direitos Creditórios de Seguro e os Direitos Creditórios de Sobejo AFI, os "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"). A eficácia da Cessão Fiduciária exclusivamente em relação aos Direitos Creditórios HBR 22 e aos Direitos Creditórios de Seguro de titularidade da HBR 22 ficará suspensa, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, até o implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula 5.3.2.1 do Termo de Emissão. Após o implemento da condição suspensiva aplicável aos Direitos Creditórios HBR 22 e, desde a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, em relação aos demais Direitos Creditórios NOI, conforme aplicável, os locatários dos Imóveis continuarão a realizar os pagamentos decorrentes da exploração comercial dos Imóveis nas contas bancárias das respectivas Sociedades, e o montante correspondente aos Direitos Creditórios NOI será transferido pela respectiva Sociedade diretamente à Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Emissão). Os Direitos Creditórios de Seguro deverão ser pagos pelas respectivas seguradoras diretamente na Conta do Patrimônio Separado ou, caso recebidos pelas Sociedades em qualquer outra conta, transferidos à Conta do Patrimônio Separado nos termos, prazos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, observado, em relação aos Direitos Creditórios de Seguro de titularidade da HBR 22, o prévio implemento da condição suspensiva prevista na cláusula 5.3.2.1 do

Termo de Emissão, nos termos, prazos e condições previstos no "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, Sob Condição Suspensiva*", a ser celebrado entre a Companhia, as Sociedades e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente); e

(c) Fundo de Despesas: parte do Valor Total da Emissão a ser liberado à Companhia retida na Conta do Patrimônio Separado, a qual estará afetada pelo Regime Fiduciário dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), no valor inicial de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Fundo de Despesas").

(viii) Data de Vencimento: as Notas Comerciais terão prazo de vencimento estabelecido no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvados o vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo), de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo) e de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), nos termos do Termo de Emissão;

(ix) Atualização Monetária das Notas Comerciais: o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

(x) Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), 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 (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) 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 prevista no Termo de Emissão;

(xi) Amortização do Valor Nominal Unitário: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo), do Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Extraordinária Facultativa

(conforme definido abaixo) ou do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão, observada a carência de 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente, com recursos próprios da Companhia, conforme cronograma previsto no Anexo II do Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 06 de novembro de 2030 e o último, na Data de Vencimento, nos termos da fórmula prevista no Termo de Emissão;

(xii) Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: a Companhia poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, mediante prévia comunicação à Securitizadora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido, (a) amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário na Data de Pagamento (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização (conforme definido no Termo de Emissão) ("Amortização Extraordinária Facultativa"); ou (b) resgatar antecipadamente a integralidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), sendo certo que a Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento;

(xiii) Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório: nas hipóteses previstas no Termo de Emissão, a Companhia deverá utilizar **(a)** mensalmente, em cada Data de Pagamento das Notas Comerciais, a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios NOI recebidos na Conta do Patrimônio Separado desde a Data de Pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior e dos Direitos Creditórios de Seguro que, nos termos do Termo de Emissão, devam ser destinados à Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais ou ao Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais; e (b) na Data de Pagamento imediatamente subsequente ao respectivo recebimento na Conta do Patrimônio Separado, a totalidade dos recursos provenientes da alienação de qualquer dos Imóveis, realizada no âmbito de uma Venda Autorizada (conforme definido no Termo de Emissão), nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado que: (1) o montante total destinado à Conta do Patrimônio Separado deverá corresponder, no mínimo, aos respectivos Valores dos Imóveis, conforme definido no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (2) caso o preço da alienação seja inferior ao respectivo Valor dos Imóveis, a alienação poderá ser realizada desde que a Companhia e/ou a respectiva Sociedade deposite, até a conclusão da alienação e como condição para a liberação

das respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis, recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado em montante correspondente à diferença entre o preço da alienação e os respectivos Valores dos Imóveis, de modo que o montante total destinado à Conta do Patrimônio Separado seja equivalente, no mínimo, aos respectivos Valores dos Imóveis ("Recursos de Alienação" e, em conjunto com os recursos referidos no item (a), os "Recursos de Amortização Obrigatória"), para realizar (i) a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário na Data de Pagamento imediatamente anterior, sendo que a Securitizadora utilizará tais recursos para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI ("Amortização Extraordinária Obrigatória"); ou (ii) o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido atingido, sendo que a Securitizadora utilizará tais recursos para realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório"). Na hipótese prevista no item (ii) acima, caso os recursos sejam insuficientes para o Resgate Antecipado Obrigatório, a Companhia deverá complementar, com recursos próprios e na mesma Data de Pagamento, o montante necessário à liquidação integral das Notas Comerciais. A cada Amortização Extraordinária Obrigatória, as parcelas de Amortização Programada (conforme definido no Termo de Emissão) subsequentes serão recalculadas proporcionalmente, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, devendo a Securitizadora informar à Companhia o novo saldo do Valor Nominal Unitário;

(xiv) Vencimento Antecipado: a Securitizadora poderá considerar vencidas as Notas Comerciais nos seguintes casos, além dos previstos em lei, de forma automática, na hipótese de não pagamento pela Companhia e/ou pelas Sociedades, até as respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de vencimento da referida obrigação ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"), ou não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Investidores dos CRI aos quais as Notas Comerciais estarão vinculadas, ressalvado o previsto nas cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 do Termo de Emissão, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na cláusula 7.1 do Termo de Emissão (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, denominados simplesmente como "Eventos de Vencimento Antecipado");

(xv) Destinação dos Recursos: os recursos decorrentes da Emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Companhia,

direta ou indiretamente, no empreendimento imobiliário da Companhia e/ou de empresas controladas pela Companhia, conforme venha a ser indicado no Termo de Emissão;

(xvi) Pagamento dos Juros Remuneratórios: a partir da primeira Data de Integralização, os valores devidos a título de Juros Remuneratórios serão pagos mensal e sucessivamente, com recursos próprios da Companhia, sendo o primeiro pagamento devido em 06 de novembro de 2026, de acordo com as datas a serem indicadas na tabela constante do Anexo II do Termo de Emissão (cada uma delas, uma "Data de Pagamento");

(xvii) Encargos Moratórios: sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: **(i)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e **(ii)** juros de mora, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido ("Encargos Moratórios");

(xviii) Colocação das Notas Comerciais: as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada junto à Securitizadora;

(xix) Forma de Subscrição e Integralização: as Notas Comerciais serão integralizadas exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a efetiva data de integralização ("Preço de Integralização"), a qual corresponderá à mesma data de subscrição e integralização dos correspondentes CRI, podendo o Preço de Integralização ser descontado de eventual deságio aplicado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, na integralização dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão);

(xx) Forma e Local de Pagamento: os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado; e

(xxi) Demais características: as demais características e condições da Emissão e das Notas Comerciais serão aquelas especificadas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

(b) **aprovar** a outorga, pela Companhia, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, da Cessão Fiduciária, no que pertinente aos Direitos Creditórios Conta Primeira Liberação, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;

(c) **autorizar** a Diretoria da Companhia e os procuradores devidamente constituídos, para, observadas as disposições legais aplicáveis, praticarem todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à implementação da Emissão, à constituição das Garantias, conforme o caso, incluindo a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Conta Primeira Liberação, bem como às demais contratações necessárias à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, **(i)** a negociação, a celebração e a definição de todas as demais condições do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos decorrentes de exigências da CVM, B3 ou entidades reguladoras ou autorreguladoras em que os CRI venham a ser registrados, aditamentos decorrentes da Distribuição Parcial dos CRI, com consequente cancelamento dos CRI e das Notas Comerciais não integralizados, assim como aditamentos decorrentes de alterações expressamente permitidas nos Documentos da Operação, nos termos destes, que notadamente independam de nova aprovação societária da Companhia; **(ii)** a contratação de quaisquer prestadores de serviços necessários à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, ao Coordenador Líder, assessores legais, financeiros e contábeis, agentes fiduciários, custodiantes e escrituradores; **(iii)** o requerimento e obtenção de quaisquer registros, aprovações, licenças e autorizações perante órgãos públicos federais, estaduais e municipais, autarquias, agências reguladoras e serventias extrajudiciais competentes; **(iv)** o cumprimento e implementação de todas as condições precedentes e obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação; e **(v)** a designação de procuradores, com os poderes necessários e específicos, pelo prazo de duração da Emissão ou não, para a prática de quaisquer atos relacionados à Emissão, conforme necessário; e

(d) **aprovar** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pela Diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores para a implementação e realização da Operação de Securitização e da Oferta e para a constituição das Garantias, conforme o caso.

6. **Encerramento**: Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, que, depois de lida e achada conforme, foi aprovada e assinada por todos os presentes.

7. **Assinatura Eletrônica**: Os signatários abaixo assinam esta ata em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor. Os signatários, assim como os acionistas presentes, concordam que, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta ata por todos os seus signatários, reconhecem

as deliberações aqui tratadas como legais, válidas, eficazes e vinculantes, assim como todos os termos e condições nela previstos, desde a data da realização da referida Reunião do Conselho de Administração indicada neste documento, de modo que ficam ratificados, pelos signatários, todos os atos realizados pela Diretoria da Companhia, bem como os demais efeitos produzidos, desde a data da realização da Reunião do Conselho de Administração aqui indicada.

Mogi das Cruzes/SP, 23 de outubro de 2026.

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

(As assinaturas constam na página seguinte)

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas da Reunião do Conselho de Administração da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. realizada em 23 de outubro de 2026).

Mesa:

Henrique Borenstein	**Alexandre Dalpiero de Freitas**
Presidente da Mesa	Secretário da Mesa

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)