

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276 | Código CVM nº 2540-2

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 24 DE ABRIL DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 24 dias de abril de 2024, às 15:00 horas, por meio de videoconferência na plataforma “Zoom”, nos termos do artigo 124, parágrafo 2º-A, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”) e do artigo 28 da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022 (“Resolução CVM 81”)
2. **CONVOCAÇÃO:** O edital de convocação foi publicado no jornal “O Estado de S. Paulo”, nas versões física e digital das edições dos dias 23, 25 e 26 de março de 2024, nas páginas B9, B11 e B27 respectivamente, na forma do artigo 124 da Lei das S.A.
3. **PRESENCAS:** Presentes acionistas titulares de ações ordinárias representativas de 56,98% (cinquenta e seis inteiros e noventa e oito centésimos por cento) do capital social votante e total da Companhia, conforme registro por meio de plataforma digital, bem como considerando os acionistas que manifestaram seu voto por meio do boletim de voto a distância. Presentes, ainda, o Sr. Henrique Campos, na qualidade de representante da BDO RCS Auditores Independentes SS, o Sr. Djalma Soares dos Santos Junior, coordenador do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos da Companhia e, na qualidade de representantes da Administração, os Srs. Alexandre Reis Nakano, Diretor Presidente; e Daniel Viterbo, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores.
4. **PUBLICAÇÕES LEGAIS:** O Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, foram publicados no jornal “O Estado de S. Paulo”, nas versões física e digital, **(i)** na edição do dia 22 de março de 2024, nas páginas B3 a B6; e **(ii)** no link <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes>, nos termos do artigo 133, § 3º, da Lei das S.A. O Manual para Participação da Assembleia e a Proposta da Administração (“Manual e Proposta da Administração”), bem como todos os demais documentos referidos acima foram colocados à disposição dos acionistas na sede da Companhia e nos websites de Relações com Investidores da Companhia, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), com pelo menos 1 (um) mês de antecedência da presente data, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da regulação aplicável.
5. **MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Henrique Borenstein, Presidente do Conselho de Administração, e secretariados pela Sra. Andrea Bittencourt.

6. **ORDEM DO DIA:** (i) tomar as contas dos administradores e examinar, discutir e votar o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; (ii) fixar a destinação do resultado auferido pela Companhia no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023; (iii) fixar o número de assentos do Conselho de Administração da Companhia para o próximo mandato unificado de 2 (dois) anos, que se estenderá até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 (“AGO 2026”); (iv) eleger os membros do Conselho de Administração; (v) nomear o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia; e (vi) fixar o limite da remuneração anual global dos Administradores para o exercício social de 2024.

7. **DELIBERAÇÕES:** Inicialmente, a mesa da Assembleia promoveu a leitura do mapa de votação consolidado dos votos proferidos por boletim de voto a distância e, após a consulta aos acionistas presentes foram aprovadas, por unanimidade: (i) a dispensa da leitura dos documentos relacionados às matérias a serem deliberadas; e (ii) a lavratura da ata em forma de sumário, bem como sua publicação com omissão das assinaturas, nos termos do artigo 130, §§ 1º e 2º, da Lei das S.A. Em seguida, foi deliberado:

7.1. **Aprovar**, por unanimidade de votos, ressalvadas as abstenções legais, sem qualquer emenda ou ressalva, conforme o mapa de votação constante do **Anexo I** à presente ata, as contas dos administradores, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023;

7.2. **Aprovar**, por unanimidade de votos, sem qualquer emenda ou ressalva, conforme o mapa de votação constante do **Anexo I** à presente ata, a destinação do lucro líquido da Companhia apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, no montante total de R\$ 131.817.423,21 (cento e trinta e um milhões, oitocentos e dezessete mil, quatrocentos e vinte e três reais e vinte e um centavos), nos termos da Proposta da Administração, da seguinte forma:

- (i) a destinação de R\$ 6.590.871,16 (seis milhões, quinhentos e noventa mil, oitocentos e setenta e um reais e dezesseis centavos) à conta de reserva legal, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A. e artigo 40, (a) do Estatuto Social;
- (ii) a destinação de R\$ 31.306.638,01 (trinta e um milhões, trezentos e seis mil, seiscentos e trinta e oito reais e um centavos) à conta de reserva de lucros a realizar, conforme o artigo 197 da Lei das S.A. e artigo 40, (c) do Estatuto Social; e

- (iii) a retenção do montante de R\$ 93.919.914,04 (noventa e três milhões, novecentos e dezenove mil, novecentos e quatorze reais e quatro centavos), nos termos do artigo 196 da Lei das S.A., com base no orçamento de capital proposto para o exercício de 2024, constante do Anexo II a esta ata.

7.3. Aprovar, por unanimidade de votos, sem qualquer emenda ou ressalva, conforme o mapa de votação constante do **Anexo I** à presente ata, a fixação em 5 (cinco) do número de assentos do Conselho de Administração da Companhia para mandato unificado de 2 (dois) anos, que se estenderá até a data de realização da AGO 2026.

7.4. Aprovar, por maioria de votos, sem qualquer emenda ou ressalva, conforme o mapa de votação constante do **Anexo I** à presente ata, a recondução dos atuais 5 (cinco) membros do Conselho de Administração, elencados abaixo, para novo mandato unificado de 2 (dois) anos, que se estenderá até a data de realização da AGO 2026:

- (i) **Henrique Borenstein**, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade RG nº 2.103.622 – SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 107.102.488-49, com endereço comercial na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, para ocupar o cargo de **membro do Conselho de Administração**;
- (ii) **Henry Borenstein**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade RG nº 14.430.614 – SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 248.340.628-99, com endereço comercial na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, para ocupar o cargo de **membro do Conselho de Administração**;
- (iii) **Rodolpho Amboss**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade RG nº 355.703 – SSP/ES, inscrito no CPF/ME sob o nº 742.664.117-15, com endereço comercial na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, para ocupar o cargo de **membro independente do Conselho de Administração**, nos termos dos arts. 16 e 17 do Regulamento do Novo Mercado, do Anexo K da Resolução CVM nº 800, de 29 de março de 2022 (“Resolução CVM 80”) e do artigo 14 do Estatuto Social;
- (iv) **José Luiz Acar Pedro**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade RG nº 5.592.741 – SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 607.571.598-34, com endereço comercial na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar,

Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, para ocupar o cargo de **membro independente do Conselho de Administração**, nos termos dos arts. 16 e 17 do Regulamento do Novo Mercado, do Anexo K da Resolução CVM 80 e do artigo 14 do Estatuto Social; e

- (v) **Claudio Thomaz Lobo Sonder**, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade RG nº 2.173.952 – SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 066.934.078-20, com endereço comercial na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, n.º 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, para ocupar o cargo de **membro independente do Conselho de Administração**, nos termos dos arts. 16 e 17 do Regulamento do Novo Mercado, do Anexo K da Resolução CVM 80 e do artigo 14 do Estatuto Social.

7.4.1. Com base nas informações recebidas pela administração da Companhia, nos termos da legislação aplicável, foi informado aos acionistas que todos os candidatos indicados para o Conselho de Administração da Companhia encontravam-se aderentes aos requisitos de elegibilidade previstos na legislação, na regulação, no Estatuto Social e nos demais documentos da governança da Companhia aplicáveis, estando os membros do Conselho de Administração ora eleitos em condições de firmar, sem qualquer ressalva, as declarações de desimpedimento mencionadas no artigo 147, § 4º, da Lei das S.A. e no art. 46, parágrafo único, da Resolução CVM 80.

7.4.2. Os membros do Conselho de Administração ora eleitos tomarão posse em seus respectivos cargos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data mediante assinatura do respectivo termo de posse a ser lavrado no livro próprio da Companhia, acompanhado das declarações de desimpedimento previstas na lei e regulação aplicáveis, incluindo a sujeição à cláusula compromissória, conforme previsto nos arts. 39 e 40 do Regulamento do Novo Mercado da B3 (“Regulamento do Novo Mercado”) e no art. 53 do Estatuto Social.

7.5. Aprovar, por maioria de votos, sem qualquer emenda ou ressalva, conforme o mapa de votação constante do **Anexo I** à presente ata, a designação do **Sr. Henrique Borenstein** para ocupar o cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

7.6. Aprovar, por maioria de votos, sem qualquer emenda ou ressalva, conforme o mapa de votação constante do **Anexo I** à presente ata, a designação do **Sr. Henry Borenstein** para ocupar o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

7.7. Aprovar, por maioria de votos dos acionistas presentes, sem qualquer emenda ou ressalva, conforme o mapa de votação constante do Anexo I à presente ata, a fixação do limite da remuneração anual global dos administradores da Companhia para o exercício social de 2024 no valor de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões).

7.8. Encerrados os itens da ordem do dia da Assembleia, a mesa registrou o recebimento de proposta válida de instalação do Conselho Fiscal formulada pelo acionista controlador da Companhia, bem como a indicação por acionistas minoritários, para eleição em separado do Conselho Fiscal, (i) dos Srs. Eduardo Champs Castro Borges e Thalís Leon de Ávila Saint Yves para os cargos de membro efetivo e membro suplente, respectivamente; e (ii) da Sra. Leda Maria Deiro Hahn e do Sr. Rodrigo Alves Sobral Mortagua, para os cargos de membro efetivo e membro suplente, respectivamente.

7.8.1. Colocado tema em votação, os acionistas minoritários da Companhia deliberaram, por maioria, conforme o mapa de votação constante do **Anexo I** à presente ata, eleger em votação realizada em separado a Sra. **Leda Maria Deiro Hahn**, brasileira, economista, casada, inscrita no CPF sob nº 664.501.287-04, residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, como membro titular e, como seu respectivo suplente, **Rodrigo Alves Sobral Mortagua**, brasileiro, economista, solteiro, inscrito no CPF sob nº 024.742.697-03, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

7.8.2. Ato contínuo a Assembleia por maioria de votos, sem qualquer emenda ou ressalva, conforme o mapa de votação constante do **Anexo I** à presente ata, eleger os seguintes membros para compor o Conselho Fiscal da Companhia juntamente com os membros eleitos pelos acionistas minoritários:

- (i) **José Henrique Longo**, brasileiro, advogado, casado, inscrito no CPF sob nº 075.915.038-98, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, como membro titular do Conselho Fiscal e, como seu respectivo suplente, **Luiz Henrique Mazetto Veronezi**, brasileiro, advogado, solteiro, inscrito no CPF sob nº 323.956.838-17, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo;
- (ii) **Evandro Rezera**, brasileiro, contador, em união estável, inscrito no CPF sob nº 629.853.700-78, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, como membro titular e, como seu respectivo

suplente, **Paulo Roberto Gozzi**, brasileiro, advogado, separado de fato, inscrito no CPF sob nº 246.395.148-67, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo; e

7.8.3. Os membros do Conselho Fiscal são eleitos para mandato que se estenderá até a AGO 2025 e assinarão os respectivos termos de posse, contemplando a declaração de desimpedimento de que trata o art. 147, §4º, da Lei das S.A. e na Resolução CVM 80, e sua sujeição à cláusula compromissória constante do art. 53 do Estatuto Social da Companhia.

7.8.4. Diante da instalação do Conselho Fiscal e da eleição de seus membros, aprovar, por unanimidade de votos, conforme mapa de votação constante do **Anexo I** à presente ata, a fixação da remuneração individual dos membros efetivos do Conselho Fiscal para o mandato que se estenderá até a AGO 2025 em valor correspondente a 10% (dez por cento) da remuneração média atribuída aos Diretores estatutários da Companhia no mesmo período (não computados benefícios, verbas de representação, participação nos lucros e remuneração baseada em ações), nos termos do § 3º do art. 162 da Lei das S.A.

8. DOCUMENTOS ARQUIVADOS: Não houve documentos apresentados à mesa.

9. 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, nos termos dos §§ 1º e 2º do artigo 47 da Resolução CVM 81. Mogi das Cruzes, 29 de março de 2022.

Mogi das Cruzes, 24 de abril de 2024.

Declaro para os devidos fins que a presente é cópia fiel da ata original lavrada no livro próprio e que são autênticas, no mesmo livro, as assinaturas nele apostas.

MESA:

Henrique Borenstein
Presidente

Andrea Bittencourt
Secretária

[*restante da página deixado intencionalmente em branco*]

ANEXO I

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276 | Código CVM nº 2540-2

MAPA DE VOTAÇÃO

**Às Matérias da Ordem do Dia da Assembleia Geral Ordinária
realizada em 24 de abril de 2024**

Descrição da deliberação	Voto	Quantidade de ações	% das ações presentes
1. Tomar as contas dos administradores e examinar, discutir e votar o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.	Aprovar	4.659.759	7,93%
	Rejeitar	-	0,00%
	Abster-se	54.135.217	92,07%
2. Fixar a destinação do resultado auferido pela Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.	Aprovar	58.794.976	100,00%
	Rejeitar	-	0,00%
	Abster-se	-	0,00%
3. Fixar o número de membros do Conselho de Administração da Companhia para o próximo mandato unificado de 2 (dois) anos, que se estenderá até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.	Aprovar	58.794.976	100,00%
	Rejeitar	-	0,00%
	Abster-se	-	0,00%
4. Eleger os membros do Conselho de Administração para o próximo mandato unificado de 2 (dois) anos.	Aprovar	57.672.676	98,09%
	Rejeitar	22.300	0,04%
	Abster-se	1.100.000	1,87%
5. Nomear o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração para o próximo mandato unificado de 2 (dois) anos.	Aprovar	58.771.776	99,96%
	Rejeitar	23.200	0,04%
	Abster-se	-	0,00%
6. Fixar o limite da remuneração anual global dos administradores para o exercício social de 2024	Aprovar	57.671.776	98,09%
	Rejeitar	23.200	0,04%
	Abster-se	1.100.000	1,87%

Descrição da deliberação		Voto	Quantidade de ações	% das ações presentes
7. Eleição em separado do Conselho Fiscal	Leda Maria Deiro Hahn / Rodrigo Alves Sobral Mortagua		1.971.959	3,35%
	Eduardo Champs Castro Borges / Thalis Leon de Ávila Saint Yves		1.564.600	2,66%
8. Eleição dos demais membros do Conselho Fiscal		Votos	56.107.176	95,43%
9. Fixar a remuneração individual dos membros efetivos do Conselho Fiscal para o mandato que se estenderá até a AGO 2025 em valor correspondente a 10% (dez por cento) da remuneração média atribuída aos Diretores estatutários da Companhia no mesmo período (não computados benefícios, verbas de representação, participação nos lucros e remuneração baseada em ações), nos termos do § 3º do art. 162 da Lei das S.A.		Aprovar	56.107.176	95,43%
		Rejeitar	-	
		Abster-se	1.564.600	2,66%

ANEXO II

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276 | Código CVM nº 2540-2

ORÇAMENTO DE CAPITAL

O orçamento de capital da Companhia para o exercício de 2024, no montante de R\$ 93.919.914,04 (noventa e três milhões, novecentos e dezenove mil, novecentos e quatorze reais e quatro centavos), com duração de 1 (um) exercício social, contempla as seguintes fontes de recursos e aplicações de capital, nos termos do art. 196 da Lei das S.A.:

<u>Aplicações:</u>	
Construção de empreendimentos	99.814
Pagamentos e aquisições de novos terrenos e ativos	86.026
Pagamentos e amortizações de empréstimos e financiamentos	199.188
Corretagem e Publicidade	5.753
Despesas Gerais e Administrativas	36.018
Total das aplicações	426.799
<u>Fontes:</u>	
Retenção do lucro do exercício social encerrado em 31.12.2023	93.920
Financiamento imobiliário (Plano Empresário)	81.520
Financiamento imobiliário (Holding)	140.000
Carteira de Recebíveis	190.571
Total das fontes	506.010

Considerando que o orçamento inclui projeções e perspectivas de negócio, que envolvem premissas, riscos e incertezas, as aplicações de recursos dependem de circunstâncias que podem ou não se concretizar.

Condições econômicas, do setor e outros fatores operacionais e financeiros podem afetar os montantes previstos para alocação nos termos da tabela acima.