

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 14.785.152/0001-51

NIRE 3530046627-6

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 24 DE MARÇO DE 2025**

1. **Data, Hora e Local:** Às 10h00 (dez horas) do dia 24 de março de 2025, 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, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08.780-500, e por videoconferência.
2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, tendo em vista a participação da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia: Srs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Rodolpho Amboss, José Luiz Acar Pedro e Claudio Thomaz Lobo Sonder.
3. **Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Henrique Borenstein e secretariados pela Srta. 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 3ª (terceira) emissão de notas comerciais, com garantias reais, em 2 (duas) séries, não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas, para colocação privada no valor de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo 140.000 (cento e quarenta mil) notas comerciais da 1ª série (“Notas Comerciais da 1ª Série”) e 60.000 (sessenta mil) notas comerciais da 2ª série (“Notas Comerciais da 2ª Série”) e, em conjunto com as Notas Comerciais da 1ª Série, “Notas Comerciais”, e “Emissão”, respectivamente), que servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 49ª (quadragésima nona) emissão da Bari Securitizadora S.A. (“CRI”), 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”), nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei nº 14.430”), a ser ofertada publicamente 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”, “Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente);
 - (b) nos termos do artigo 21, “q”, do estatuto social da Companhia, a constituição, em favor da Securitizadora, das seguintes garantias, em garantia da Emissão (“Garantias”), que, exceto se de outra forma a ser prevista nos documentos da Operação de Securitização, vigorarão até o efetivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo):
 - (1) a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo) sobre a totalidade das quotas de titularidade da Companhia representativas de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) do

capital social de sociedade controlada pela Companhia, qual seja, a HBR 15 – Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.704.756/0001-51 (“HBR 15”);

- (2) a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo);
- (3) a Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo);
- (4) o Fundo de Reserva (conforme definido abaixo); e
- (5) o Fundo de Despesas (conforme definido abaixo).

(c) a autorização para a diretoria da Companhia e para os procuradores devidamente constituídos praticarem todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à implementação da Emissão, à constituição das Garantias e às demais contratações necessárias à realização da Emissão, bem como a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia ou por seus procuradores nesse sentido.

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, pela Companhia, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no âmbito do “*Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*” a ser firmado pela diretoria da Companhia com a Securitizadora, com a interveniência e anuência da HBR 15, da HBR 66 – Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 40.737.912/0001-65 (“HBR 66”) e da Hesa 150 – Investimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 15.650.647/0001-36 (“Hesa 150” e, em conjunto com HBR 15, “Garantidoras”, e “Termo de Emissão”, respectivamente):

- (i) Número da Emissão: a Emissão constituirá a 3ª (terceira) emissão de notas comerciais da Companhia;
- (ii) Número de Séries: a Emissão será realizada em 2 (duas) séries, não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas;
- (iii) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando o valor total de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) para as Notas Comerciais da 1ª Série e o valor total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) para as Notas Comerciais da 2ª Série na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Total da Emissão”), observada a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI (conforme a ser definido no Termo de Emissão) e desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para os CRI da 1ª Série e de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para os CRI da 2ª Série (“Montantes Mínimos”);
- (iv) Quantidade: Serão emitidas 140.000 (cento e quarenta mil) Notas Comerciais da 1ª Série e 60.000 (sessenta mil) Notas Comerciais da 2ª Série, observados os termos e condições previstos neste Termo de Emissão e a possibilidade de redução em caso 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 a ser definido no Termo de Emissão (“Data de Emissão”);
- (vii) Garantias: O 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\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme 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, 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 a ser definido no Termo de Emissão); **(2)** da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante (conforme a ser definidos 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/ou das Garantidoras e da HBR 66 nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme a ser definido no Termo de Emissão) (“Obrigações Garantidas”), será garantido pelas seguintes Garantias:
- (a) Garantia real – Alienação Fiduciária de Quotas: a alienação fiduciária, pela Companhia, da totalidade das quotas de sua titularidade representativas de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) do capital social da HBR 15, em favor da Securitizadora, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas 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 HBR 15 (“Alienação Fiduciária de Quotas”);
- (b) Garantia real – Alienação Fiduciária de Imóveis: a alienação fiduciária, pela Hesa 150, da fração de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos imóveis objetos das matrículas nºs 206.925, 206.926, 207.143, 207.144, 207.145, 207.146, 207.147, 207.148 e 207.149, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóveis”), integrantes do setor hoteleiro do empreendimento denominado “*Hotel W*” (“Hotel W”), na forma do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Hesa 150, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora e da HBR 15 (“Alienação Fiduciária de Imóveis”);
- (c) Garantia real – Cessão Fiduciária de Recebíveis: a cessão fiduciária **(i)** pela HBR 15, do percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos recebíveis decorrentes da exploração do Hotel W, equivalente à participação da Companhia no capital social da HBR 15 (“Recebíveis do Hotel”); **(ii)** pela HBR 15 e pela HBR 66, do percentual de 60,16%

(sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos recebíveis decorrentes de eventual pagamento de indenização por sinistro decorrente da apólice de seguro patrimonial do Hotel W, equivalente à participação da Companhia no capital social da HBR 15 (“Indenização do Seguro do Hotel”); (iii) pela Hesa 150, do percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) do sobejo de eventual execução, pelo respectivo credor, do Ônus Existente (conforme definido abaixo), equivalente à participação da Companhia no capital social da HBR 15 (“Sobejo da Hipoteca”); e (iv) pela Hesa 150, da totalidade do sobejo de eventual execução, pela Titular das Notas Comerciais (conforme a ser definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária de Imóveis (“Sobejo da Alienação Fiduciária de Imóveis” e, em conjunto com os Recebíveis do Hotel, a Indenização do Seguro do Hotel e o Sobejo da Hipoteca, “Recebíveis”) em favor da Titular das Notas Comerciais, na forma do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a HBR 15, a HBR 66 e a Hesa 150, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Cessão Fiduciária de Recebíveis”);

- (d) Fundo de Reserva: durante toda a operação, a Companhia concordará em manter recursos na Conta do Patrimônio Separado em garantia do fiel pagamento das obrigações garantidas (“Fundo de Reserva”); e
- (e) Fundo de Despesas: durante toda a operação, a Companhia concordará em manter recursos na Conta do Patrimônio Separado em garantia do fiel pagamento das Despesas (“Fundo de Despesas”).
- (viii) 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 pelo Escriturador das Notas Comerciais (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão);
- (ix) Data de Vencimento: As Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de vencimento de 3.654 (três mil e seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 26 de março de 2035 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme a ser definido no Termo de Emissão) e Resgate Antecipado Facultativo (conforme a ser definido no Termo de Emissão), nos termos do Termo de Emissão. Por sua vez, as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de vencimento de até 4.386 (quatro mil e trezentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo em 25 de março de 2035 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, de Resgate Antecipado Obrigatório e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão;
- (x) Atualização Monetária das Notas Comerciais: As Notas Comerciais não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado mensalmente;
- (xi) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais de ambas as séries, 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 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) para as Notas Comerciais da 1ª Série e de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) para as Notas Comerciais da 2ª Série, 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 das Notas Comerciais da respectiva série ou a Data de Pagamento (conforme definido abaixo) dos Juros Remuneratórios da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios”);

- (xii) Amortização do Valor Nominal Unitário: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de cada uma das séries será amortizado mensalmente, após o término do período de carência, conforme previsto no Anexo II do Termo de Emissão, sendo o pagamento devido nas respectivas Datas de Pagamento, no valor a ser calculado nos termos da fórmula a ser prevista no Termo de Emissão, cujo resultado será apurado pela Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais;
- (xiii) Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais poderá ser amortizado extraordinariamente ou resgatado facultativamente pela Companhia, observados os termos e condições serem definidos no Termo de Emissão;
- (xiv) Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório: o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais deverá ser amortizado extraordinariamente ou resgatado obrigatoriamente pela Companhia, observados os termos e condições serem definidos no Termo de Emissão;
- (xv) Vencimento Antecipado: As Notas Comerciais e todas as obrigações constantes do Termo de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Companhia o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança de Despesas (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos do Termo de Emissão e dos demais documentos relativos à Emissão e/ou à Emissão dos CRI dos quais a Companhia seja parte, na ocorrência das hipóteses a serem descritas no Termo de Emissão, observados os eventuais prazos de cura e/ou a necessidade de aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI, quando aplicáveis (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”);
- (xvi) Destinação dos Recursos: Os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Companhia, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários da Companhia e/ou de empresas controladas pela Companhia (cada uma delas, uma “SPE Incorporadora” ou, quando em conjunto, “SPE Incorporadoras”), conforme a serem descritos no Termo de

Emissão (“Empreendimentos Alvo”), para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo;

- (xvii) Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: a partir da respectiva Data de Emissão, os valores devidos a título de Juros Remuneratórios das Notas Comerciais de cada uma das séries serão pagos mensal e sucessivamente, de acordo com as datas indicadas na tabela constante do Anexo II ao Termo de Emissão;
- (xviii) 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, calculado *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”);
- (xix) Colocação das Notas Comerciais: as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada junto à Securitizadora;
- (xx) Forma de Subscrição e Integralização: as Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora mediante assinatura do Termo de Emissão, sendo que as Notas Comerciais da 1ª Série serão integralizadas exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série serão integralizadas exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI da 2ª Série, pelo seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, até a efetiva data de integralização, desde que cumpridas as condições precedentes a serem definidas nos documentos da Operação de Securitização e observadas as retenções, descontos e as demais regras previstas no Termo de Emissão;
- (xxi) Local de Pagamento: Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, a ser indicada no Termo de Emissão;
- (xxii) Vinculação aos CRI: as Notas Comerciais serão vinculadas aos CRI da 49ª (quadragésima nona) emissão da Securitizadora, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários (conforme a ser definido no Termo de Emissão) serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes;
- (xxiii) Registro para Colocação e Negociação: Por tratarem-se as Notas Comerciais de títulos de crédito objeto de colocação privada, estas não serão objeto de registro ou depósito para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195, as Notas Comerciais serão objeto de escrituração em sistema que atenda aos requisitos a serem previsto no Termo de Emissão;

(xxiv) Demais características: as demais características e condições da Emissão e das Notas Comerciais serão aquelas especificadas no Termo de Emissão;

(b) aprovar a constituição das Garantias descritas no item 4(b) acima, quais sejam, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;

e

(c) aprovar a autorização para a diretoria da Companhia e para os procuradores devidamente constituídos praticarem todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à implementação da Emissão e constituição das Garantias indicadas nos itens acima, incluindo, sem limitação, a negociação, celebração e definição de todas as demais condições do Termo de Emissão e dos instrumentos referentes à constituição das Garantias indicadas nos itens acima e 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, bem como a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia ou por seus procuradores nesse sentido.

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 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 de sócios indicada neste documento, de modo que ficam ratificadas, pelos signatários, todos os atos realizados pelos administradores da Companhia, bem como os demais efeitos produzidos, desde a data da realização da reunião de sócios aqui indicada.

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.

Assinaturas: Composição da Mesa – Presidente: Henrique Borenstein; Secretário: Alexandre Dalpiero de Freitas. Conselheiros presentes: Srs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Rodolpho Amboss, José Luiz Acar Pedro e Claudio Thomaz Lobo Sonder.

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

Mogi das Cruzes – SP, 24 de março de 2025.

Mesa:

Henrique Borenstein

Presidente da Mesa

Alexandre Dalpiero de Freitas

Secretário da Mesa

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)