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 29 de outubro de 2026

Data, Hora e Local: Aos 29 dias de outubro de 2026, às 10 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.

Após tomarem conhecimento do resultado do leilão e da verificação das condições mínimas da 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"), no âmbito do qual acionistas titulares de 111.309.092 (cento e onze milhões, trezentos e nove mil e noventa e dois) ações de emissão de Helbor alienaram as suas ações à HBR, os membros do Conselho de Administração, em continuidade às deliberações tomadas em 3 de julho e 18 de setembro de 2026 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, a efetivação do aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no valor de R$ 304.100.762,45 (trezentos e quatro milhões, cem mil e setecentos e sessenta e dois reais e quarenta e cinco), mediante a emissão de 90.776.347 (noventa milhões, setecentos e setenta e seis mil, trezentos e quarenta e sete) novas ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, com preço de emissão de R$ 3,35 (três reais e trinta e cinco centavos), correspondente ao valor de R$ 3,09 (três reais e nove centavos) atualizado pela variação da taxa SELIC pro *rata*

temporis entre 31 de março de 2026 e a data da liquidação do leilão da Oferta, nos termos do inciso I do §1º do art. 33 da Resolução CVM nº 215/24. Como resultado do aumento o capital social da Companhia passará a ser de R$ 1.625.242.313,83 (um bilhão, seiscentos e vinte e cinco milhões, duzentos e quarenta e dois mil, trezentos e treze reais e oitenta e três centavos), dividido em 193.965.328 (cento e noventa e três milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, trezentos e vinte e oito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. As ações ora emitidas 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.

Ainda no contexto da efetivação do aumento de capital ora referido, e considerando o procedimento de permuta das novas ações emitidas no contexto da Oferta, os membros do Conselho de Administração ratificaram a autorização conferida (a) à Diretoria da Companhia, para adotar todas as medidas, instruções e autorizações necessárias para que as novas ações emitidas sejam automaticamente transferidas do *escriturador* para a custódia mantida junto ao Banco BTG S.A., sem necessidade de qualquer ato, autorização ou consentimento adicional; e (b) ao Banco Bradesco S.A., na qualidade de *escriturador* das ações da HBR, e ao Banco BTG S.A., na qualidade de Instituição Intermediária e Garantidora da Oferta, de forma irrevogável e irretratável, para, conforme suas respectivas atribuições, tomar todas as providências necessárias para entregar as novas ações emitidas diretamente aos acionistas da Helbor que alienaram as suas ações no leilão da Oferta, independentemente de qualquer medida, ordem ou deliberação adicional da administração da Companhia.

Ato contínuo, considerando que a Oferta seguirá em curso por meio das Aquisições Supervenientes (conforme definido no Edital da 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 das S.A. e do art. 6º do Estatuto Social da HBR, a realização de um novo aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, mediante a emissão de até 17.439.803 (dezessete milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, oitocentos e três) novas ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, com preço de emissão de R$ 3,35 (três reais e trinta e cinco centavos), resultando em um valor total de aumento de R$ 58.423.340,05 (cinquenta e oito milhões, quatrocentos e vinte e três mil, trezentos e quarenta reais e cinco centavos), observado que ambos os valores serão devidamente atualizados pela variação da taxa SELIC pro *rata temporis* entre a data da liquidação do leilão da OPA e a data da liquidação das Aquisições Supervenientes, nos termos do §2º do art. 29 da Resolução CVM nº 215/24. As ações emitidas no contexto do novo aumento serão permutadas pela HBR no contexto da Oferta, sendo entregues aos acionistas de Helbor como contrapartida pela aquisição das respectivas ações.

O novo aumento ora aprovado terá as mesmas características do aumento de capital aprovado em 18 de setembro de 2026 e ora efetivado, a saber:

(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$ 1.625.242.313,83 (um bilhão, seiscentos e vinte e cinco milhões, duzentos e quarenta e dois mil, trezentos e treze reais e oitenta e três centavos), dividido em 193.965.328 (cento e noventa e três milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, trezentos e vinte e oito) ações, para o produto da soma do capital social atual ao valor de R$ 58.423.340,05 (cinquenta e oito milhões, quatrocentos e vinte e três mil, trezentos e quarenta reais e cinco centavos), devidamente atualizado pela variação da taxa SELIC pro *rata temporis* entre a data da liquidação do leilão da OPA e a data da liquidação das Aquisições Supervenientes, 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 da quantidade de acionistas de Helbor que manifestarem a sua intenção de alienar as suas ações no contexto das Aquisições Supervenientes, até o Prazo Limite (conforme definido no Edital da Oferta).

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.

Atesto que os registros acima foram extraídos da Ata lavrada no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia.

Mogi das Cruzes, 29 de outubro de 2026.

[*restante da página intencionalmente deixado em branco*]

Página de assinaturas da Ata de Reunião do Conselho de Administração da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. realizada em 29 de outubro de 2026.

Mesa:

_____	_____
Henrique Borenstein	Andrea Altieri Bittencourt
Presidente	**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 October 29, 2026

Date, Time and Venue: On the 29th day of October 2026, at 10:00 a.m., by videoconference 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, ZIP Code 08.780-500.

Convocation and Attendance: Meeting duly convened pursuant to Article 13, *caput*, of the Internal Regulations of the Company's Board of Directors. All members of the Company's Board of Directors were present: Messrs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Mario Mello Freire Neto, José Luiz Acar Pedro and Claudio Thomaz Lobo Sonder.

Board: The proceedings were chaired by Mr. Henrique Borenstein, and the minutes were recorded by Ms. Andrea Altieri Bittencourt.

Resolutions adopted based on supporting documents filed at the Company's registered office, and authorization having been granted for the drawing up of these minutes in summary form.

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

Having been informed of the results of the auction and the verification of the minimum conditions of the unified public exchange offer for the acquisition of control and cancellation of the registration as a category "A" securities issuer of Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor") (the "Offer" or "OPA"), in the context of which shareholders holding 111,309,092 (one hundred and eleven million, three hundred and nine thousand and ninety-two) shares issued by Helbor sold their shares to HBR, the members of the Board of Directors, in continuity with the resolutions adopted on July 3 and September 18, 2026, resolved, unanimously, with the abstention of Messrs. Henrique Borenstein and Henry Borenstein duly noted, **to approve, pursuant to Articles 168 and 172, II of Law No. 6,404, of December 15, 1976 (the "Brazilian Corporation Law") and Article 6 of the Company's Bylaws, the implementation of the increase in the Company's share capital, within the limit of the authorized capital, in the amount of R$ 304,100,762.45 (three hundred and four million, one hundred thousand, seven hundred and sixty-two reais and**

forty-five centavos), through the issuance of 90,776,347 (ninety million, seven hundred and seventy-six thousand, three hundred and forty-seven) new common shares, book-entry, with no par value, at an issue price of R$ 3.35 (three reais and thirty-five centavos), corresponding to the value of R$ 3.09 (three reais and nine centavos) adjusted by the variation of the SELIC rate *pro rata temporis* between March 31, 2026 and the date of settlement of the OPA auction, pursuant to item I of §1 of Article 33 of CVM Resolution No. 215/24. As a result of the capital increase, the Company's share capital shall become R$ 1,625,242,313.83 (one billion, six hundred and twenty-five million, two hundred and forty-two thousand, three hundred and thirteen reais and eighty-three centavos), divided into 193,965,328 (one hundred and ninety-three million, nine hundred and sixty-five thousand, three hundred and twenty-eight) common shares, all registered and with no par value. The shares hereby issued shall be exchanged by HBR in the context of the Offer, being delivered to Helbor's shareholders as consideration for the acquisition of their respective shares at the OPA auction.

Also in the context of the implementation of the capital increase referred to herein, and considering the exchange procedure for the new shares issued in the context of the Offer, the members of the Board of Directors ratified the authorization granted to (a) the Company's Executive Board, to take all measures, instructions and authorizations necessary for the new shares issued to be automatically transferred from the *registrar* to the custody held with Banco BTG S.A., without the need for any further 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 and Guarantor Institution of the Offer, irrevocably and irreversibly, to, in accordance with their respective responsibilities, take all measures necessary to deliver the new shares issued directly to Helbor's shareholders who sold their shares at the Offer's auction, regardless of any additional measure, order or resolution from the Company's management.

Thereupon, considering that the Offer shall continue through the Subsequent Acquisitions (as defined in the OPA Notice), the members of the Board of Directors resolved, unanimously, with the abstention of Messrs. Henrique Borenstein and Henry Borenstein duly noted, **to approve, pursuant to Articles 168 and 172, II of the Brazilian Corporation Law and Article 6 of the Company's Bylaws, a new increase in the Company's share capital, within the limit of the authorized capital, through the issuance of up to 17,439,803 (seventeen million, four hundred and thirty-nine thousand, eight hundred and three) new common shares, book-entry, with no par value, at an issue price of R$ 3.35 (three reais and thirty-five centavos), resulting in a total capital increase of R$ 58,423,340.05 (fifty-eight million, four hundred and twenty-three thousand, three hundred and forty reais and five centavos), noting that both amounts shall be duly adjusted by the variation of the SELIC rate *pro rata temporis* between the date of settlement of the OPA auction and the date of settlement of the Subsequent Acquisitions, pursuant to §2 of Article 29 of CVM Resolution**

No. 215/24. The shares issued in the context of the new capital increase shall be exchanged by HBR in the context of the Offer, being delivered to Helbor's shareholders as consideration for the acquisition of their respective shares.

The new capital increase hereby approved shall have the same characteristics as the capital increase approved on September 18, 2026 and hereby implemented, as follows:

(i) pursuant to item III of §1 of Article 170 of the Brazilian Corporation Law, the issue price of the new shares was set based on the average quotation of HBR's shares over 90 (ninety) days, calculated for the period from February 20 to July 1, 2026, as indicated in a 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 Corporation Law and paragraph four of Article 5 of HBR's Bylaws, the capital increase shall be carried out with the exclusion of the preemptive right of the Company's current shareholders;

(iii) the new shares issued in the context of the capital increase shall have the same rights attributed to the shares currently issued by the Company, and shall be admitted for trading on B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão's Novo Mercado, under the ticker symbol HBRE3;

(iv) if the capital increase is implemented at the maximum amount approved on this date, the Company's share capital shall increase from R$ 1,625,242,313.83 (one billion, six hundred and twenty-five million, two hundred and forty-two thousand, three hundred and thirteen reais and eighty-three centavos), divided into 193,965,328 (one hundred and ninety-three million, nine hundred and sixty-five thousand, three hundred and twenty-eight) shares, to the sum of the current share capital plus R$ 58,423,340.05 (fifty-eight million, four hundred and twenty-three thousand, three hundred and forty reais and five centavos), duly adjusted by the variation of the SELIC rate *pro rata temporis* between the date of settlement of the OPA auction and the date of settlement of the Subsequent Acquisitions, 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 number of Helbor shareholders who express their intention to sell their shares in the context of the Subsequent Acquisitions, by the Deadline (as defined in the Offer Notice).

Adjournment and Drawing Up of the Minutes: There being no further business, the floor was offered to anyone who wished to speak and, in the absence of any comments, the proceedings were closed and these minutes were drawn up, read, approved and signed by all. **Board: 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 hereby certify that the records above were extracted from the Minutes recorded in the Book of Minutes of the Board of Directors' Meetings of the Company.

Mogi das Cruzes, October 29, 2026.

[remainder of page intentionally left blank]

Signature page of the Minutes of the Board of Directors' Meeting of HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. held on October 29, 2026.

Board:

Henrique Borenstein Chairman of the Board	**Andrea Altieri Bittencourt** Secretary of the Board