

OFERTA PÚBLICA DE PERMUTA UNIFICADA PARA AQUISIÇÃO DO CONTROLE E CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA DA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Leilão: 28/10/2026, às 15h00 (horário de Brasília).

Motivo da OPA: Aquisição do controle e cancelamento de registro de companhia, e consequentemente saída do Novo Mercado.

Contraprestação da permuta: Para cada ação ordinária de emissão da Helbor Empreendimentos S.A. (HBOR3) alienada na Oferta será entregue 0,81553398 ação ordinária de emissão da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3).

Inserção das Ofertas: As ofertas de venda deverão ser registradas ao preço de R\$ 2,52 por ação, sujeito à atualização pela variação da Taxa SELIC e aos demais ajustes previstos no Edital.

Observação: A contraprestação da Oferta será realizada mediante a entrega de ações ordinárias de emissão da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., não havendo pagamento em dinheiro, exceto em relação ao tratamento das frações, às retenções tributárias aplicáveis e à hipótese de acionamento do mecanismo de garantia de liquidação previsto no Edital.

Total de ações objeto: As ações objeto da Oferta são 132.693.612 (cento e trinta e dois milhões, seiscentos e noventa e três mil, seiscentos e doze) ações ordinárias.

Vigência da OPA: A presente Oferta permanecerá vigente entre a data de publicação do Edital, em 06 de outubro de 2026, até a data de realização do Leilão, em 28 de outubro de 2026.

Habilitação: Os titulares das Ações Objeto da Oferta deverão habilitar-se para o Leilão até as 18h00 do Dia Útil imediatamente anterior à Data do Leilão e credenciar uma Sociedade Corretora autorizada a operar no Sistema Eletrônico de Negociação da B3 para representá-los. Os acionistas que desejarem concordar ou discordar do Cancelamento de Registro, ainda que não pretendam vender suas ações, também deverão se habilitar para que suas ações sejam consideradas na apuração do quórum.

Registro das ofertas: Até 28/10/2026, às 12h00, as Sociedades Corretoras representantes dos Acionistas Habilitados deverão registrar as ofertas de venda no Sistema Eletrônico de Negociação da B3 por meio do código "HBOR3L".

No envio das ofertas de venda, também deverá ser informado:

- o código da carteira;
- o agente de custódia; e
- a conta de custódia das ações do Acionista Habilitado.

As contas informadas pelos executores deverão obrigatoriamente ser contas de comitentes finais e ativas. Na ausência de qualquer uma das informações acima, a ordem será cancelada pela B3 anteriormente ao início do Leilão.

Condição de Cancelamento de Registro: O Cancelamento de Registro e, conseqüentemente, a saída da Companhia do Novo Mercado exigem a manifestação favorável de acionistas titulares de mais de 2/3 (dois terços) das Ações Elegíveis. Será considerado concordante o acionista titular de Ações em Circulação que:

- aceitar a Oferta mediante a venda de suas ações no Leilão; ou
- concordar expressamente com o Cancelamento de Registro por meio do Formulário de Manifestação, sem vender suas respectivas ações.

Para fins de apuração do quórum, serão consideradas Ações Elegíveis somente as Ações em Circulação detidas por acionistas devidamente habilitados para o Leilão. Caso nenhum titular de Ações em Circulação se habilite, não haverá Ações Elegíveis a serem consideradas na apuração e, conforme previsto expressamente no Edital, o Quórum para Cancelamento de Registro será considerado atendido.

Condição para Aquisição do Controle: A aquisição do controle dependerá da aceitação da Oferta por Acionistas Habilitados titulares de ações representativas de, no mínimo, 50,1% do capital social votante da Companhia (66.479.500 ações ordinárias). Conforme previsto no Edital, uma vez atingido o quórum de cancelamento de registro, a adesão do Acionista Controlador Comum será suficiente para o atingimento da Quantidade Mínima.

Caso a Quantidade Mínima ou o Quórum para Cancelamento de Registro não sejam atingidos, a Ofertante desistirá da Oferta e não adquirirá nenhuma das Ações Objeto da Oferta. Nessa hipótese, a Companhia permanecerá registrada como companhia aberta, com suas ações admitidas à negociação no Novo Mercado.

Prazo para Alteração, Cancelamento e Confirmação da Oferta: Até as 12h00 da Data do Leilão, as Sociedades Corretoras representantes dos Acionistas Habilitados poderão registrar, cancelar, alterar ou reduzir as ofertas de venda no Sistema Eletrônico de Negociação da B3. Entre as 12h00 e o início do Leilão, às 15h00, será permitido apenas cancelar, reduzir ou alterar o preço das ofertas registradas. A partir do início do Leilão, as ofertas serão consideradas irrevogáveis e irretratáveis, sendo permitida somente a redução do preço.

Transferência de Ações na Central Depositária da B3: Os Acionistas Habilitados deverão, por meio de sua Sociedade Corretora, transferir suas ações até as 12h00 da Data do Leilão, em 28/10/2026, para as seguintes carteiras:

Carteira 7105-6: Acionistas titulares de Ações em Circulação (incluindo concordância ou discordância do cancelamento de registro).

Carteira 7104-8: Administradores, controlador e demais acionistas que não possuam Ações em Circulação

Aquisições Supervenientes: Caso a Oferta tenha êxito, a Ofertante deverá adquirir as ações remanescentes dos acionistas que desejarem vendê-las durante o período de 30 dias após o Leilão (de 29/10/2026 a 28/11/2026).

Liquidação: A liquidação ocorrerá em 09/11/2026, na modalidade bruta, mediante transferência das ações HBOR3 à Ofertante e entrega das ações HBRE3 aos acionistas aceitantes, conforme a relação de permuta de 0,81553398 ação HBRE3 para cada ação HBOR3.

Tratamento das Frações: As frações serão agrupadas e vendidas em leilão específico da B3. O valor líquido obtido será distribuído proporcionalmente aos acionistas e, caso o preço obtido seja inferior ao valor implícito da relação de permuta, a Ofertante complementarà a diferença, conforme previsto no Edital.

Instituição Intermediária das ofertantes: BANCO BTG PACTUAL S/A, operacionalizado pela BTG PACTUAL CTVM S/A (085).

Acesso aos Documentos Relacionados à Oferta: Este Edital e os documentos relacionados à Oferta estão disponíveis em:

Instituição Intermediária:

BANCO BTG PACTUAL S.A.

<https://www.btgpactual.com/investment-banking> (acessar “Investment Banking”, “Ofertas Públicas” e “Oferta Pública de Aquisição de Ações – Helbor”).

CVM:

<http://www.gov.br/cvm> (acessar “Centrais de Conteúdo”, “Central de Sistemas”, “Informações sobre Companhias”, pesquisar pelo nome da companhia e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” ou “OPA – Oferta Pública de Aquisição de Ações”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

<https://www.b3.com.br> (acessar “Produtos e Serviços”, “Soluções para Emissores”, “Ofertas públicas”, “Ofertas em andamento”, “OPA” e selecionar a companhia).