Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

PRIMEIRO ADITAMENTO AO
EDITAL DE OFERTA PÚBLICA DE PERMUTA UNIFICADA PARA AQUISIÇÃO DO CONTROLE E CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA DE HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, por meio de sua filial com escritório no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 30.306.294/0002-26, na qualidade de instituição intermediária e garantidora ("**Instituição Intermediária e Garantidora**"), vem, por conta e ordem de **HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.**, sociedade por ações com sede social na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, 2° andar, Jardim Armênia, Helbor Concept Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.785.152/0001-51, registrada como companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o código nº 25402, com ações ordinárias admitidas à negociação no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**Novo Mercado**" e "**B3**", respectivamente) sob o código HBRE3 ("**HBR**" ou "**Ofertante**"), apresentar aos acionistas titulares de ações ordinárias de emissão de **Helbor Empreendimentos S.A.**, sociedade por ações com sede social na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.263.189/0001-02, registrada como companhia aberta perante a CVM sob o código nº 20877, com ações ordinárias admitidas à negociação no Novo Mercado sob o código HBOR3 ("**Helbor**" ou "**Companhia**"), o presente primeiro aditamento ao Edital de Oferta Pública de Permuta Unificada para Aquisição do Controle e Cancelamento de Registro de Companhia Aberta divulgado em 6 de outubro de 2026 ("**Edital**") ("**Primeiro Aditamento**"), exclusivamente para passar a prever que o Prazo Limite das Aquisições Supervenientes será estendido de 30 (trinta) para 90 (noventa) dias, em benefício dos acionistas da Companhia, nos termos do artigo 9º, inciso I, da Resolução CVM 215 e do item 2.11 do Edital. Os termos iniciados em letra maiúscula e não expressamente definidos neste Primeiro Aditamento terão o significado atribuído a eles no Edital.

Nos termos deste Primeiro Aditamento, os itens 1.5.1, 4.7, 4.11 e 4.11.1 do Edital passam a vigorar com a seguinte redação:

> ***1.5.1. Razões para a Unificação.*** *Para os fins do artigo 70, § 4º, da Resolução CVM 215, a unificação das modalidades da Oferta foi autorizada pela SRE, esclarecendo a Ofertante que a referida unificação atende aos requisitos legais aplicáveis, considerando que: (i) os destinatários das modalidades unificadas são o mesmo público-alvo (a totalidade dos acionistas titulares das Ações Objeto da Oferta); (ii) os procedimentos das modalidades*

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

unificadas (aquisição do controle e cancelamento de registro) são compatíveis entre si, sendo certo que a unificação não acarreta prejuízo aos destinatários da Oferta; (iii) a Oferta observa, em cada um de seus aspectos, a condição mais protetiva dentre as previstas para as modalidades unificadas, a saber: (a) o Preço por Ação e a Relação de Permuta atendem ao requisito de preço justo do art. 33, § 1º, da Resolução CVM 215; (b) observam-se, cumulativamente, o quórum de aquisição de controle e o quórum de mais de 2/3 (dois terços) das Ações Elegíveis para o Cancelamento de Registro; (c) conforme indicado no item 4.13 deste Edital, a Ofertante assume a obrigação de pagamento de diferença de preço prevista no artigo 28 da Resolução CVM 215; (d) a Ofertante assume a obrigação de adquirir as Ações em Circulação remanescentes por 90 (noventa) dias contados da data do Leilão da Oferta, prazo superior ao mínimo previsto nos artigos 29 e 38 da Resolução CVM 215, conforme estendido por meio do primeiro aditamento a este Edital; (e) conforme indicado no item 4.3 deste Edital, não serão permitidas interferências compradoras no Leilão da Oferta, sendo assegurado, contudo, o direito à formulação de oferta concorrente, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 215. É facultado, ainda, tanto à Ofertante quanto ao eventual ofertante concorrente o direito de aumentarem o preço de suas ofertas tantas vezes quantas julgarem conveniente, observado o disposto no artigo 9º da Resolução CVM 215; e (f) assegurou-se aos titulares de Ações em Circulação o direito de requerer aos administradores da Companhia a convocação de assembleia especial para deliberar sobre a realização de nova avaliação pelo mesmo ou por outro critério, para fins de determinação do valor da Companhia e/ou da Ofertante; e (iv) a unificação evita custos e procedimentos redundantes, sem prejuízo para os acionistas da Companhia.

***4.11. Aquisições Supervenientes**. Conforme o disposto no artigo 29, incisos I e II, alínea "a", e artigo 38 da Resolução CVM 215, caso a Quantidade Mínima e o Quórum para Cancelamento de Registro sejam alcançados, a Ofertante deverá adquirir todas as Ações em Circulação remanescentes de titularidade dos acionistas que não tenham alienado suas ações no Leilão e que desejarem vender suas Ações em Circulação ("**Aquisições Supervenientes**") durante o período de até 90 (noventa) dias seguintes à Data do Leilão, ou seja, de 29 de outubro de 2026 a 27 de janeiro de 2027 ("**Prazo Limite**"), sem limitação de quantidade.*

***4.11.1. Mecânica de Liquidação das Aquisições Supervenientes.** A liquidação das Aquisições Supervenientes observará, mutatis mutandis, a mecânica de liquidação por permuta prevista no item 4.7.1 acima, exceto no que se refere ao registro das ordens de venda das Ações Objeto da Oferta, que deverão ser realizadas diretamente junto à Ofertante ou à Instituição Intermediária e Garantidora, por meio dos endereços eletrônicos opa@hbrrealty.com.br ou OL-Project-Unity@btgpactual.com, até as 18h00 (horário de Brasília) do último dia do Prazo Limite, considerando que a liquidação das Aquisições Supervenientes não será realizada por meio da Câmara B3. Nos termos do artigo 29, §§ 3º e 4º, da Resolução CVM 215, a entrega das Ações de HBR às quais os acionistas da Companhia fizerem jus em virtude da alienação das respectivas Ações*

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Objeto da Oferta ocorrerá em até 15 (quinze) dias contados: (i) de 28 de novembro de 2026, para as ordens de venda recebidas até as 18h00 (horário de Brasília) dessa data; (ii) de 4 de janeiro de 2027, para as ordens de venda recebidas após 28 de novembro de 2026 e até as 18h00 (horário de Brasília) dessa data; e (iii) de 27 de janeiro de 2027, último dia do Prazo Limite, para as demais ordens de venda recebidas dentro do Prazo Limite.

Considerando que o Leilão foi realizado em 28 de outubro de 2026 e que as modificações objeto deste Primeiro Aditamento referem-se exclusivamente às Aquisições Supervenientes, não são aplicáveis os prazos previstos no artigo 9º, § 3º, da Resolução CVM 215 e no item 2.11.1 do Edital. Permanecem inalterados o Preço por Ação, a Relação de Permuta, a forma de atualização prevista no item 4.11.3 do Edital e todos os demais termos e condições das Aquisições Supervenientes.

A Instituição Intermediária e Garantidora declara que a Garantia de Liquidação Financeira, prestada nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 215 e dos itens 4.7.3 e 4.9 do Edital, abrange as Aquisições Supervenientes realizadas durante todo o Prazo Limite, conforme estendido por meio deste Primeiro Aditamento.

Nos termos do artigo 23, § 2º, inciso I, da Resolução CVM 215, e do artigo 289 da Lei das S.A., este Primeiro Aditamento será publicado em jornal de grande circulação, com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do mesmo jornal na internet, devendo o jornal providenciar a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria, certificação essa emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), e divulgado, nesta data, pela mesma via utilizada para a divulgação do Edital, nos termos do artigo 9º, § 4º, da Resolução CVM 215 e do item 2.11.1 do Edital, inclusive nas páginas da CVM, da B3 e de relações com investidores da Ofertante e da Companhia na rede mundial de computadores. Cópia deste Primeiro Aditamento será protocolada na CVM na data de sua divulgação, nos termos do artigo 9º, § 5º, da Resolução CVM 215.

Ficam ratificados todos os demais termos e condições do Edital, que permanecem inalterados e em pleno vigor. A versão consolidada do Edital, incorporando as alterações constantes deste Primeiro Aditamento, consta do **Anexo A** a este Primeiro Aditamento.

Mogi das Cruzes, 23 de novembro de 2026.

DocuSigned by: Alexandre Nakano 1EF9A0BE3350402...
Assinado por: 504A736B8AED46D...
Signed by: Felipe Andreu Silva 46A97B83595242E...
Signed by: Izabel Siqueira do Val 04D8DD13D11A401...

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.
(Ofertante)

Banco BTG Pactual S.A.
Filial – CNPJ/MF nº 30.306.294/0002-26
(Instituição Intermediária e Garantidora)

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Anexo A

Versão Consolidada do Edital da Oferta (conforme alterado pelo Primeiro Aditamento, de 23 de novembro de 2026)

Esta oferta não foi e não será registrada nos termos do U.S. Securities Act of 1933 e a permuta não é destinada a acionistas residentes ou domiciliados em jurisdições onde sua realização configure violação de lei aplicável.

EDITAL DE OFERTA PÚBLICA DE PERMUTA UNIFICADA PARA AQUISIÇÃO DO CONTROLE E CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA DE

Helbor Empreendimentos S.A.
Companhia Aberta — Categoria A
CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02 — NIRE 35.300.340.337
Código CVM nº 20877 — Código ISIN BRHBORACNOR3
Ticker B3: HBOR3

Por conta e ordem de
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.
Companhia Aberta — Categoria A
CNPJ/MF nº 14.785.152/0001-51 — NIRE 35.300.466.276
Código CVM nº 25402 — Código ISIN BRHBREACNOR4
Ticker B3: HBRE3

Intermediada e
com garantia de liquidação financeira por
BANCO BTG PACTUAL S.A.
Filial – CNPJ/MF nº 30.306.294/0002-26

Leia atentamente este edital em sua integralidade antes de aceitar a oferta. O registro desta oferta não implica, por parte da CVM ou da B3, garantia da veracidade das informações prestadas, julgamento sobre a qualidade da companhia objeto, sobre o preço ofertado pelas ações objeto da oferta, ou sobre as ações de HBR ofertadas em permuta.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

ÍNDICE

Preâmbulo 6
1. Informações Preliminares 7
2. Características da Oferta 9
3. Procedimento da Oferta 23
4. Leilão 28
5. Laudos de Avaliação 39
6. Informações Sobre a Companhia 42
7. Cancelamento de Registro 44
8. Informações Sobre a Ofertante 45
9. Declarações da Ofertante e da Instituição Intermediária e Garantidora 50
10. Outras Informações 53
Assinaturas 57

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Preâmbulo

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, por meio de sua filial com escritório no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 30.306.294/0002-26, na qualidade de instituição intermediária e garantidora ("**Instituição Intermediária e Garantidora**"), vem, por conta e ordem de **HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.**, sociedade por ações com sede social na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, 2° andar, Jardim Armênia, Helbor Concept Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.785.152/0001-51, registrada como companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o código nº 25402, com ações ordinárias admitidas à negociação no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**Novo Mercado**" e "**B3**", respectivamente) sob o código HBRE3 ("**HBR**" ou "**Ofertante**"), pelo presente Edital de Oferta Pública de Permuta Unificada para Aquisição do Controle e Cancelamento de Registro de Companhia Aberta ("**Edital**"), apresentar aos acionistas titulares de ações ordinárias de emissão de **Helbor Empreendimentos S.A.**, sociedade por ações com sede social na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.263.189/0001-02, registrada como companhia aberta perante a CVM sob o código nº 20877, com ações ordinárias admitidas à negociação no Novo Mercado sob o código HBOR3 ("**Helbor**" ou "**Companhia**"), a presente oferta pública de permuta unificada para aquisição do controle e cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, observados os termos e condições estabelecidos neste Edital ("**Oferta**").

A presente Oferta é realizada nos termos e em observância: (i) ao artigo 4º, §§ 4º e 5º, 172 e 257 e demais dispositivos aplicáveis da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das S.A.**"); (ii) ao artigo 21, § 6º, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("**Lei 6.385**"); (iii) aos artigos 3º, incisos I e II, 33 a 41 (no que se refere ao cancelamento de registro), 47 a 55 (no que se refere à aquisição de controle), 61 (no que se refere à oferta de permuta), 70, § 4º (no que se refere à unificação de ofertas), e demais dispositivos aplicáveis da Resolução da CVM nº 215, de 29 de outubro de 2024 ("**Resolução CVM 215**"); (iv) ao Regulamento do Novo Mercado, especificamente as regras aplicáveis à saída do segmento; e (v) ao estatuto social da Companhia e ao estatuto social da Ofertante.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Informações do Edital. Este Edital foi elaborado em conformidade com informações prestadas pela Ofertante com o intuito de atender às disposições previstas na Lei das S.A., na Resolução CVM 215, no Regulamento do Novo Mercado, no Estatuto Social da Companhia e nas demais normas legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis para a realização da Oferta, provendo aos acionistas da Companhia os elementos necessários para que decidam de forma informada, refletida e independente quanto à aceitação da Oferta.

1.2. Objeto da Oferta. A Oferta tem por objeto a aquisição de até a totalidade das Ações Objeto da Oferta, observados os termos e condições do presente Edital, visando à aquisição do controle e, sob a condição de que a aquisição do controle seja bem-sucedida, ao cancelamento de registro da Companhia como companhia aberta categoria "A", mediante a permuta das Ações Objeto da Oferta por novas ações ordinárias de emissão da Ofertante a serem emitidas e entregues no contexto da Oferta (conforme detalhado no item 2.2 abaixo), em contrapartida à aquisição das Ações Objeto, observada a Relação de Permuta prevista no item 2.7 abaixo.

1.3. Registro de Companhia Aberta e Listagem. O registro da Companhia como emissor de valores mobiliários na categoria "A" foi concedido pela CVM em 9 de julho de 2007, sob o nº 20877. Adicionalmente, a Companhia é listada na B3 e suas ações ordinárias estão admitidas à negociação no segmento especial de listagem Novo Mercado, nos termos do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários e do Regulamento do Novo Mercado.

1.4. Base Legal e Regulamentar. A realização da Oferta observará o disposto nos artigos 4º, §§ 4º e 5º, 172 e 257 da Lei das S.A., no artigo 21, § 6º, da Lei 6.385, no artigo 52 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022 ("**Resolução CVM 80**"), nos artigos 3º, incisos I e II, 33 a 41, 47 a 55, 61 e 70, § 4º, da Resolução CVM 215, no artigo 7º do Anexo B à Resolução CVM 215, bem como nos artigos 42 e 43 do Regulamento do Novo Mercado e nas demais normas legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis à Oferta.

1.5. Histórico. A Ofertante e a Companhia são companhias abertas registradas perante a CVM e listadas no segmento Novo Mercado, ambas controladas por Hélio Borenstein S.A. — Administração, Participações e Comércio, Henrique Borenstein e Henry Borenstein ("**Acionista Controlador Comum**").

Em 3 de julho de 2026, a Ofertante divulgou ao mercado fato relevante comunicando a sua intenção de realizar a presente Oferta, mediante a permuta das Ações Objeto da Oferta por ações ordinárias de emissão da Ofertante ("**Fato Relevante**").

Na mesma data, o Acionista Controlador Comum assumiu perante a Ofertante, em caráter irrevogável e irretratável, as obrigações de: (i) não alienar, transferir, gravar ou onerar Ações

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Objeto da Oferta de sua titularidade até a data do Leilão, conforme definido abaixo; e (ii) habilitar e alienar, no Leilão, a totalidade das Ações Objeto da Oferta de sua titularidade.

Em 3 de julho de 2026, a Ofertante apresentou à CVM o pedido de registro da presente Oferta, com adoção de Procedimento Diferenciado, na forma do artigo 70, § 4º, da Resolução CVM 215, consistente na unificação das modalidades de oferta pública para aquisição de controle e para cancelamento de registro, previstas no artigo 3º, incisos I e II, da Resolução CVM 215 ("**Procedimento Diferenciado**"). A Oferta para Cancelamento de Registro foi formulada com fundamento expresso no artigo 33, § 6º, inciso I, da Resolução CVM 215, que admite que a oferta para cancelamento de registro seja formulada por pessoa diversa do acionista controlador no contexto de unificação com a oferta para aquisição de controle.

Em 1 de outubro de 2026, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (SRE) da CVM emitiu o Ofício nº 248/2026/CVM/SRE/GER-1, por meio do qual aprovou o pedido de Procedimento Diferenciado, com fundamento no § 4º do artigo 70 da Resolução CVM 215.

1.5.1. Razões para a Unificação. Para os fins do artigo 70, § 4º, da Resolução CVM 215, a unificação das modalidades da Oferta foi autorizada pela SRE, esclarecendo a Ofertante que a referida unificação atende aos requisitos legais aplicáveis, considerando que: (i) os destinatários das modalidades unificadas são o mesmo público-alvo (a totalidade dos acionistas titulares das Ações Objeto da Oferta); (ii) os procedimentos das modalidades unificadas (aquisição do controle e cancelamento de registro) são compatíveis entre si, sendo certo que a unificação não acarreta prejuízo aos destinatários da Oferta; (iii) a Oferta observa, em cada um de seus aspectos, a condição mais protetiva dentre as previstas para as modalidades unificadas, a saber: (a) o Preço por Ação e a Relação de Permuta atendem ao requisito de preço justo do art. 33, § 1º, da Resolução CVM 215; (b) observam-se, cumulativamente, o quórum de aquisição de controle e o quórum de mais de 2/3 (dois terços) das Ações Elegíveis para o Cancelamento de Registro; (c) conforme indicado no item 4.13 deste Edital, a Ofertante assume a obrigação de pagamento de diferença de preço prevista no artigo 28 da Resolução CVM 215; (d) a Ofertante assume a obrigação de adquirir as Ações em Circulação remanescentes por 90 (noventa) dias contados da data do Leilão da Oferta, prazo superior ao mínimo previsto nos artigos 29 e 38 da Resolução CVM 215, conforme estendido por meio do primeiro aditamento a este Edital; (e) conforme indicado no item 4.3 deste Edital, não serão permitidas interferências compradoras no Leilão da Oferta, sendo assegurado, contudo, o direito à formulação de oferta concorrente, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 215. É facultado, ainda, tanto à Ofertante quanto ao eventual ofertante concorrente o direito de aumentarem o preço de suas ofertas tantas vezes quantas julgarem conveniente, observado o disposto no artigo 9º da Resolução CVM 215; e (f) assegurou-se aos titulares de Ações em Circulação o direito de requerer aos administradores da Companhia a convocação de assembleia especial para deliberar sobre a realização de nova avaliação pelo mesmo ou por outro critério, para fins de determinação do valor da Companhia e/ou da Ofertante; e (iv) a unificação evita custos e procedimentos redundantes, sem prejuízo para os acionistas da Companhia.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

1.6. Registro da Oferta e Autorização do Leilão. Conforme detalhado no item 1.5 acima, a CVM aprovou a realização da Oferta e o pedido de Procedimento Diferenciado, nos termos e condições deste Edital, no dia 1 de outubro de 2026, por meio do Ofício nº 248/2026/CVM/SRE/GER-1, concedendo o registro de nº CVM/SRE/OPA/UNI/2026/008. A B3, por sua vez, autorizou a realização do Leilão (conforme definido no item 2.1 deste Edital) em seu Sistema Eletrônico de Negociação em 30 de setembro de 2026. A B3 também autorizou a saída da Companhia do Novo Mercado, sob a condição do êxito da Oferta, nos termos dos artigos 42 e 43 do Regulamento do Novo Mercado. O deferimento do pedido de registro da Oferta pela CVM, a autorização do Leilão pela B3 e a autorização para saída do Novo Mercado não implicam, por parte de tais entidades, garantia da veracidade das informações prestadas neste Edital, julgamento sobre a qualidade da Companhia ou da Ofertante, sobre o Preço por Ação ou sobre as Ações de HBR.

1.6.1. Publicação do Edital. Nos termos do artigo 23, § 2º, inciso I, da Resolução CVM 215, e do artigo 289 da Lei das S.A., este Edital será publicado em jornal de grande circulação, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do mesmo jornal na internet, devendo o jornal providenciar a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria, certificação essa emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

1.7. Objetivos da Oferta. A conclusão bem-sucedida da Oferta, com a aquisição do controle e o cancelamento de registro da Companhia, permitirá (i) capturar sinergias operacionais, financeiras e administrativas entre a Companhia e a Ofertante; (ii) reduzir custos relevantes incorridos pela Companhia para manutenção do seu registro de companhia aberta e de sua listagem no Novo Mercado; e (iii) oferecer aos atuais acionistas da Companhia a oportunidade de participar, mediante o recebimento de Ações de HBR, do potencial de geração de valor da Ofertante na sua nova configuração após a Oferta.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Forma. A presente Oferta será concluída por meio de um leilão no Sistema Eletrônico de Negociação administrado pela B3 ("**Leilão**").

2.2. Aprovações Societárias. Em Assembleia Geral realizada em 18 de setembro de 2026, os acionistas da Ofertante aprovaram a realização da Oferta nos termos do § 4º do artigo 8º do Estatuto Social da Ofertante e do artigo 256 da Lei das S.A. No mesmo dia 18 de setembro de 2026, o Conselho de Administração da Ofertante aprovou, na forma do artigo 170, § 1º, inciso III e do art. 172, II, da Lei das S.A., e nos termos do artigo 6º do Estatuto Social da Ofertante, dentro do limite do capital autorizado, o aumento do capital da Ofertante no valor de até R$ 334.387.903,74 (trezentos e trinta e quatro milhões, trezentos e oitenta e sete mil, novecentos e três reais, e setenta e quatro centavos) ("**Aumento de Capital**"), mediante a emissão de até

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

108.216.150 (cento e oito milhões, duzentos e dezesseis mil, cento e cinquenta) novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com preço de emissão, fixado nos termos do artigo 170 da Lei das S.A., equivalente ao resultado da divisão do Preço por Ação pela Relação de Permuta, a serem entregues aos Acionistas Habilitados aceitantes da Oferta na Data de Liquidação ("**Ações de HBR**"), observados os procedimentos do item 4.7 deste Edital, sendo certo que tal deliberação do Conselho de Administração da Ofertante e a consequente emissão das ações está sujeita à verificação das seguintes condições suspensivas, cumulativamente: (i) o efetivo lançamento da Oferta, mediante a divulgação deste Edital nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 215; e (ii) o atingimento da Quantidade Mínima, na forma do item 2.4 abaixo. A ata da Assembleia Geral e da reunião do Conselho de Administração da Ofertante referidas neste item 2.2 estão disponíveis nos endereços eletrônicos indicados no item 10.2 deste Edital.

2.2.1. Características das Ações de HBR. As Ações de HBR serão, em todos os aspectos, equiparadas às demais ações ordinárias de emissão da Ofertante já em circulação, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e vantagens, quais sejam (i) direito de voto pleno nas assembleias gerais da Ofertante, na proporção de 1 (um) voto por ação; (ii) direito ao recebimento de dividendo mínimo obrigatório, nos termos da Lei das S.A. e do artigo 38 do Estatuto Social da Ofertante, juros sobre o capital próprio e demais proventos declarados pela Ofertante com data "com" a partir da Data de Liquidação, em igualdade de condições com as demais ações ordinárias de sua emissão, observado o tratamento dado a proventos da Ofertante declarados entre a Data do Leilão e a Data de Liquidação conforme item 2.7.3 abaixo; (iii) direito de inclusão em oferta pública de aquisição decorrente de alienação do controle (*tag-along*) por 100% (cem por cento) do preço por ação pago ao alienante do controle, nos termos do Regulamento do Novo Mercado; (iv) direito de participar de eventual oferta pública de aquisição realizada em decorrência do atingimento de participação relevante (*poison pill*), nos termos e condições previstos no Estatuto Social da Ofertante. (v) direito de preferência na subscrição de ações em futuros aumentos de capital da Ofertante, nos termos do artigo 171 da Lei das S.A.; (vi) direito de participar do acervo da Ofertante, em caso de liquidação; (vii) direito de retirar-se da Ofertante nos casos previstos na Lei das S.A.; e (viii) direito à negociação no Novo Mercado, sob o código HBRE3, observadas as regras operacionais da B3.

2.3. Ações Objeto da Oferta. A Ofertante concorda em adquirir, por meio da Instituição Intermediária e Garantidora, até a totalidade das ações de emissão da Companhia ("**Ações Objeto da Oferta**"), sob a condição de que sejam atingidos, cumulativamente, a Quantidade Mínima e o Quórum para Cancelamento de Registro, conforme definidos nos itens 2.4.1. e 2.4.2. abaixo.

2.3.1. Ações Excluídas. Não serão adquiridas no âmbito da Oferta as ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em tesouraria na Data do Leilão (conforme definida no item 4.1 abaixo). Caso as ações ordinárias atualmente mantidas em tesouraria pela Companhia venham a ser alienadas previamente à Data do Leilão, a qualquer título, tais ações se tornarão automaticamente Ações Objeto da Oferta, exceto se a alienação for realizada para a Ofertante

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

ou Pessoas Vinculadas à Ofertante, observadas as normas aplicáveis. Durante o Período da OPA, a Companhia, por orientação do Acionista Controlador Comum, se absterá de alienar ações mantidas em tesouraria, exceto para entrega no âmbito de planos de remuneração baseada em ações já outorgados em data anterior à divulgação do Fato Relevante.

2.3.2. Ações em Circulação. Para fins desta Oferta, são consideradas "**Ações em Circulação**" as ações ordinárias de emissão da Companhia que não sejam (i) detidas pela Ofertante ou por pessoas a ela vinculadas, nos termos da Resolução CVM 215 ("**Pessoas Vinculadas**"); (ii) detidas pelo Acionista Controlador Comum, ou por pessoas a ele vinculadas, nos termos do artigo 2º, inciso II, da Resolução CVM 215; (iii) detidas por administradores da Companhia; e (iv) mantidas em tesouraria pela Companhia.

2.3.3. Quantidade de Ações em Circulação. Na presente data, as Ações em Circulação correspondem a 65.445.225 (sessenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil, duzentos e vinte e cinco) ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de 48,894% (quarenta e oito inteiros e oitocentos e noventa e quatro milésimos por cento) do capital social total da Companhia, na medida em que as ações descritas a seguir não devem ser consideradas Ações em Circulação: (i) as 67.098.134 (sessenta e sete milhões, noventa e oito mil, cento e trinta e quatro) ações ordinárias de titularidade do Acionista Controlador Comum e das Pessoas Vinculadas, representativas de 50,129% (cinquenta inteiros e cento e vinte e nove milésimos por cento) do capital social, conforme descrito no item 6.5 abaixo; (ii) as 150.253 (cento e cinquenta mil, duzentas e cinquenta e três) ações ordinárias detidas pelos administradores da Companhia, representativas de 0,112% (cento e doze milésimos por cento) do seu capital social; e (iii) as 1.157.460 (um milhão, cento e cinquenta e sete mil, quatrocentas e sessenta) ações ordinárias mantidas em tesouraria pela Companhia, representativas de 0,865% (zero inteiros e oitocentos e sessenta e cinco milésimos por cento) do seu capital social. A Ofertante não é titular de ações de emissão da Companhia; exceto pelo Acionista Controlador Comum, nenhuma outra Pessoa Vinculada à Ofertante é titular de ações de emissão da Companhia.

2.3.4. Alteração no número de Ações em Circulação. Sem prejuízo do disposto no item 9.1(xiv) abaixo, em caso de alteração no número de Ações em Circulação resultante de aquisições pela Ofertante ou por Pessoas Vinculadas, a Ofertante solicitará que a Companhia divulgue um fato relevante, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação à Data do Leilão, informando ao mercado o número atualizado. Para fins do disposto no artigo 32 da Resolução CVM 215, a Ofertante informa que, desde o início do período da Oferta — isto é, desde 3 de julho de 2026, data da primeira divulgação sobre a realização da Oferta —, conforme definido no artigo 2º, inciso XIV, da Resolução CVM 215 ("**Período da OPA**"), não adquiriu ações de emissão da Companhia por preço superior ao Preço por Ação atualizado até a data de divulgação deste Edital, conforme descrito no item 2.7 abaixo.

2.3.5. Aquisições por Preço Superior. Sem prejuízo do disposto no item 9.1(xiv) abaixo, nos termos do parágrafo único do artigo 32 da Resolução CVM 215, caso a Ofertante ou Pessoas

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Vinculadas adquiram Ações de emissão da Companhia a qualquer momento durante o Período da OPA por preço superior ao preço ofertado, a Ofertante deverá, dentro de 24 (vinte e quatro) horas, aumentar o Preço por Ação da Oferta, mediante modificação deste Edital, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 215.

2.3.6. Vedação à Negociação durante o Período da OPA. A Ofertante esclarece que, em atenção ao artigo 31 da Resolução CVM 215, durante o Período da OPA, a Ofertante e as Pessoas Vinculadas não negociaram e nem negociarão com ações de emissão da Companhia, e tampouco realizaram ou realizarão operações com derivativos referenciados nas Ações Objeto da Oferta.

2.4. Condições para Aquisição de Controle e Cancelamento de Registro. Considerando que a Oferta compreende a unificação das modalidades de OPA para aquisição de controle e para cancelamento de registro, os critérios descritos a seguir serão analisados de forma cumulativa, conforme descrito no item 2.4.2 a seguir. Como consequência do atingimento do Quórum para Cancelamento de Registro, será considerado automaticamente atingido também o quórum para a saída do Novo Mercado previsto no artigo 43, inciso II, do Regulamento do Novo Mercado segundo o qual a saída do Novo Mercado está sujeita a manifestação favorável de acionistas titulares de mais de 1/3 (um terço) das Ações Elegíveis. Para que não reste dúvida, a Ofertante declara que a saída do Novo Mercado decorrerá exclusivamente do êxito da OPA, não configurando modalidade autônoma de oferta pública. Consequentemente, a Ofertante esclarece que a Companhia permanecerá listada no Novo Mercado em caso de insucesso da OPA.

2.4.1. Condições para a Aquisição de Controle. Caso a Oferta seja aceita por Acionistas Habilitados (conforme definido no item 3.9 deste Edital) titulares de ações representativas de, no mínimo, 50,1% (cinquenta inteiros e um décimo por cento) do capital social e votante da Companhia, considerando, para este fim, quaisquer ações de emissão da Companhia, independentemente de quem sejam os seus titulares, excluídas as ações mantidas em tesouraria ("**Quantidade Mínima**"), será considerado atingido o quórum de aceitação necessário à aquisição do controle da Companhia, nos termos do artigo 257, § 2º, da Lei das S.A. e do artigo 48 da Resolução CVM 215.

2.4.2. Condições para o Cancelamento de Registro. O Cancelamento de Registro, por sua vez, ficará sujeito à manifestação favorável de acionistas titulares de mais de 2/3 (dois terços) das Ações Elegíveis (conforme definidas no item 2.4.6 abaixo) quanto ao Cancelamento de Registro e, consequentemente, à saída da Companhia do Novo Mercado, observadas ainda as demais condições previstas no item 2.10 deste Edital ("**Quórum para Cancelamento de Registro**"). Caso seja atingido o Quórum para Cancelamento de Registro, será considerado automaticamente atingido também o quórum para a saída do Novo Mercado previsto no artigo 43, inciso II, do Regulamento do Novo Mercado, segundo o qual a saída do Novo Mercado está sujeita à manifestação favorável de acionistas titulares de mais de 1/3 (um terço) das Ações Elegíveis. Para os fins do artigo 37, § 5º, da Resolução CVM 215, as ações alienadas pelo

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Acionista Controlador Comum e Pessoas Vinculadas no Leilão não serão computadas para o Quórum para Cancelamento de Registro, sendo adotados pela B3 os mecanismos operacionais necessários à exclusão dessas ações.

2.4.3. Esclarecimento sobre o Quórum. Para fins de esclarecimento, na forma do artigo 3º, inciso IV, do Anexo B à Resolução CVM 215, o Quórum para Cancelamento de Registro será considerado atendido caso nenhum acionista titular de Ações em Circulação se habilite para o Leilão da Oferta, conforme os termos do artigo 33, § 2º, da Resolução CVM 215.

2.4.4. Não Atingimento dos Quóruns. Caso a Quantidade Mínima ou o Quórum para Cancelamento de Registro não sejam atingidos no âmbito da Oferta, nenhuma Ação Objeto da Oferta será adquirida pela Ofertante e, consequentemente, a Companhia se manterá uma companhia aberta, registrada na CVM como emissora de valores mobiliários categoria "A", com as suas ações admitidas à negociação no segmento especial de listagem Novo Mercado da B3. Para que não haja dúvidas, caso o Quórum para Cancelamento de Registro seja atingido, mas a Quantidade Mínima não o seja, ou, caso o Quórum para Cancelamento de Registro não seja atingido, mas a Quantidade Mínima o seja, em ambas as situações a Ofertante não seguirá com a Oferta e nenhuma Ação Objeto da Oferta será adquirida.

2.4.5. Quantidade Mínima. A título informacional, a Ofertante esclarece que, nesta data, a Quantidade Mínima corresponde a 66.479.500 (sessenta e seis milhões, quatrocentos e setenta e nove mil e quinhentas) ações ordinárias de emissão da Companhia, fruto da multiplicação do percentual de 50,1% (cinquenta inteiros e um décimo por cento), referido no item 2.4.1 acima, pelo resultado da subtração do saldo de ações de emissão da Helbor mantidas em tesouraria (1.157.460 (um milhão, cento e cinquenta e sete mil, quatrocentas e sessenta) ações) do número total de ações de emissão da Companhia (133.851.072 (cento e trinta e três milhões, oitocentos e cinquenta e um mil e setenta e duas) ações). A Ofertante esclarece, ainda, que não se valerá da faculdade prevista no parágrafo único do artigo 48 da Resolução CVM 215, nem da faculdade do artigo 33, § 4º, da Resolução CVM 215, de modo que não haverá aquisição de Ações Objeto da Oferta na hipótese de não atingimento concomitante da Quantidade Mínima e do Quórum para Cancelamento de Registro.

A Ofertante esclarece, ainda, que em 3 de julho de 2026, o Acionista Controlador Comum – a saber, Hélio Borenstein S.A. — Administração, Participações e Comércio, Henrique Borenstein e Henry Borenstein – enviou à Ofertante uma carta com o seguinte teor:

> *Prezado,*
>
> *Fazemos referência à proposta aprovada pelo Conselho de Administração da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR" ou "Companhia") nesta data, de realizar, por meio da Companhia, oferta pública de permuta unificada para aquisição do controle e cancelamento de registro da Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor") ("Oferta" ou "OPA").*

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Na qualidade de acionistas controladores de HBR e de Helbor, vimos, por meio desta, manifestar nosso apoio à Oferta nos termos e condições da proposta aprovada pelo Conselho de Administração nesta data, e assumir, perante a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, as obrigações de: (i) não alienar, transferir, gravar ou onerar as ações de emissão da Helbor de nossa titularidade até a data do leilão da OPA; (ii) nos habilitar no leilão da OPA; e (iii) alienar a totalidade das ações de emissão da Helbor de nossa titularidade na OPA, o que somente ocorrerá em qualquer cenário desde que haja a aceitação da Oferta por acionistas titulares de ações em circulação de Helbor representando mais de 2/3 (dois terços) das ações de titularidade dos acionistas habilitados para o leilão da OPA.

Atenciosamente,

Dessa forma, por meio da carta ora referida, o Acionista Controlador Comum assumiu, perante a Ofertante, em caráter irrevogável e irretratável, as obrigações de não alienar, transferir, gravar ou onerar a totalidade das 67.098.134 (sessenta e sete milhões, noventa e oito mil, cento e trinta e quatro) ações de emissão da Helbor de sua titularidade até a data do Leilão da Oferta; de se habilitar no Leilão da Oferta; e de alienar a totalidade das ações de emissão da Helbor de sua titularidade na Oferta, o que somente ocorrerá em qualquer cenário desde que haja a aceitação da Oferta por acionistas titulares de Ações em Circulação de Helbor representando o Quórum para Cancelamento de Registro. Inexiste na carta previsão expressa sobre eventuais consequências do descumprimento, pelo Acionista Controlador Comum, das obrigações ora referidas, assumidas perante a Ofertante. As ações de emissão da Helbor de titularidade do Acionista Controlador Comum serão alienadas na Oferta pelo Preço por Ação ofertado aos demais acionistas da Companhia, a ser quitado mediante a entrega de Ações de HBR de acordo com a Relação de Permuta, sem qualquer contraprestação adicional, direta ou indireta.

<u>Advertência</u>: o Acionista Controlador Comum é titular de uma quantidade de ações de emissão da Helbor que, isoladamente, supera a Quantidade Mínima. Não obstante, a obrigação de a alienação dessas ações na Oferta, assumida pelo Acionista Controlador Comum no instrumento referido acima, está condicionada à aceitação da Oferta por acionistas titulares de Ações em Circulação representativas de mais de 2/3 (dois terços) das Ações Elegíveis, isto é, ao atingimento do Quórum para Cancelamento de Registro, observado o disposto no item 2.4.3 acima. Assim, uma vez atingido o Quórum para Cancelamento de Registro, a adesão do Acionista Controlador Comum será, por si só, suficiente para o atingimento da Quantidade Mínima, independentemente da quantidade de Ações em Circulação efetivamente alienadas na Oferta. Caso o Quórum para Cancelamento de Registro não seja atingido, o Acionista Controlador Comum não alienará suas ações e nenhuma Ação Objeto da Oferta será adquirida, nos termos do item 2.4.4 acima e do item 2.5 abaixo.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

2.4.6. Ações Elegíveis. Para fins do Quórum para Cancelamento de Registro, somente serão consideradas as Ações em Circulação detidas por acionistas devidamente habilitados para o Leilão da Oferta, incluindo aqueles que (i) alienarem suas Ações no Leilão ou manifestarem expressamente sua concordância com o Cancelamento de Registro, ainda que sem vender suas Ações, nos termos e condições previstos nos itens 3.4.1.(a) e 3.4.1.(c) abaixo, conforme o disposto no artigo 36, incisos I e II, da Resolução CVM 215, os quais serão considerados concordantes com o Cancelamento de Registro; e (ii) mesmo habilitados para o Leilão, não alienarem suas ações e não manifestarem expressamente sua concordância com o Cancelamento de Registro, inclusive por meio do registro de oferta de venda de suas Ações Objeto da Oferta a preço superior ao ofertado na Oferta, os quais serão considerados discordantes do Cancelamento de Registro, conforme previsto no artigo 36, inciso III, da Resolução CVM 215 ("**Ações Elegíveis**").

2.5. Desistência da Oferta. Caso se verifique que acionistas titulares de menos de 2/3 (dois terços) das Ações Elegíveis aceitaram a Oferta ou manifestaram sua concordância com o Cancelamento de Registro, nos termos dos itens 3.4.1.(a) e 3.4.1.(c), respectivamente, e, por conseguinte, não seja atingido o Quórum para Cancelamento de Registro, a Ofertante não realizará a Oferta e não adquirirá Ações de nenhum Acionista Habilitado que tenha emitido oferta de venda pelo Preço por Ação no Leilão, ainda que atingida a Quantidade Mínima. Igualmente, caso o Quórum para Cancelamento de Registro seja atingido, porém não seja atingida a Quantidade Mínima, a Ofertante desistirá da Oferta e não adquirirá Ações de nenhum Acionista Habilitado que tenha emitido oferta de venda pelo Preço por Ação.

A não realização da Oferta pela Ofertante em virtude do não atingimento do Quórum para Cancelamento de Registro deverá ser divulgada pela Ofertante e pela Companhia aos seus respectivos acionistas e ao mercado em geral, por meio de Fato Relevante, imediatamente após a apuração do resultado do Leilão. Nesse caso, as Ações habilitadas no Leilão retornarão, das carteiras específicas da Oferta mantidas na Central Depositária B3, para as contas de titularidade dos Acionistas Habilitados junto às respectivas Sociedades Corretoras.

2.6. Prazo da Oferta. A presente Oferta permanecerá válida a partir da divulgação deste Edital até a Data do Leilão (inclusive), observado o prazo previsto no artigo 25, § 5º, da Resolução CVM 215.

2.7. Preço por Ação e Relação de Permuta. A Ofertante realiza esta Oferta para a aquisição de até a totalidade das Ações Objeto da Oferta por um preço, fixado para os fins do artigo 7º, inciso III, do Anexo B à Resolução CVM 215, bem como dos artigos 28 e 29 da Resolução CVM 215, de R$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos) por ação ("**Preço por Ação**"), que será quitado mediante a entrega, pela Ofertante, de 0,81553398 Ação(ões) de HBR para cada 1 (uma) Ação Objeto da Oferta entregue à Ofertante no âmbito do Leilão ("**Relação de Permuta**"). A Ofertante atesta, para os fins do artigo 4º, § 4º, da Lei das S.A. e do artigo 7º, inciso III, do Anexo B à Resolução CVM 215, que considera justa e equitativa a Relação de

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Permuta, e, como consequência, o Preço por Ação, observados os critérios de avaliação adotados nos Laudos de Avaliação descritos no item 5 deste Edital.

Para fins de demonstração do atendimento ao disposto no artigo 33, § 1º, da Resolução CVM 215, o quadro abaixo apresenta os valores por ação da Helbor e da HBR apurados nos Laudos de Avaliação de acordo com cada um dos critérios de avaliação considerados pela APSIS Consultoria e Avaliações Ltda., sociedade especializada com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, centro, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.281.922/0001-70 ("**APSIS**"), avaliadora responsável pela elaboração dos Laudos de Avaliação.

Conforme indicado nos Laudos de Avaliação, para fins de determinação do valor das ações da Helbor e da HBR e, consequentemente, da Relação de Permuta, foi adotado como critério de referência o preço médio das ações ponderado pelo volume de negociação (VWAP) nos 90 (noventa) dias úteis anteriores à data de emissão dos Laudos de Avaliação, tendo sido apurados, segundo essa metodologia, os valores de R$ 2,52 por ação da Helbor e R$ 3,09 por ação da HBR. A aplicação desses valores resulta na Relação de Permuta de 0,81553398 Ação de HBR para cada 1 (uma) Ação Objeto da Oferta e, consequentemente, no Preço por Ação de R$ 2,52, correspondente ao valor indicado nos Laudos de Avaliação para as Ações Objeto da Oferta, em atendimento ao disposto no artigo 33, § 1º, da Resolução CVM 215.

Critério de avaliação	**Helbor (R$/ação)**	**HBR (R$/ação)**
Fluxo de caixa descontado	3,95[1]	5,21[2]
Múltiplo de mercado – P/L (média)	2,58	2,55
Múltiplo de mercado – P/L (mediana)	2,65	2,76

[1] O valor de R$ 3,95 corresponde a uma taxa de desconto de 20% (vinte por cento) ao ano em termos reais. O Laudo de Avaliação da Helbor inclui uma análise de sensibilidade de fluxo de caixa descontado, considerando, além da taxa de desconto de 20% (vinte por cento) ora referida, taxas de desconto de 19,5% (dezenove inteiros e cinco décimos por cento), que resulta em um valor por ação de Helbor de **R$ 4,14**, e 20,6% (vinte inteiros e seis décimos por cento) que resulta em um valor por ação de Helbor de **R$ 3,77**.

[2] A HBR tem como uma das principais fontes de geração de valor a reciclagem de imóveis e empreendimentos que integram o seu portfólio. Neste sentido, a projeção de fluxo de caixa de HBR apresentada no laudo conta com a alienação de ativos em duas fases: numa primeira fase, nos primeiros anos, é considerada a venda de participação para terceiros de algumas participações em imóveis que a HBR possui; num segundo momento, em 2034, para fins de apuração de um valor residual dos ativos da companhia, foi considerada a premissa de venda do portfólio remanescente nesta data, mediante a aplicação de *cap rate* de saída ao resultado operacional líquido (NOI) estabilizado do portfólio remanescente, na participação da HBR, conforme premissas informadas pela administração e cotejadas pela APSIS com parâmetros de mercado observados em transações e em avaliações de ativos do mesmo segmento.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Critério de avaliação	**Helbor (R$/ação)**	**HBR (R$/ação)**
Patrimônio líquido contábil	10,91	17,58
VWAP – 12 meses anteriores ao início do período da OPA	2,89	3,71
VWAP – 90 dias úteis anteriores à data de emissão do laudo	**2,52**	**3,09**
VWAP – 30 dias úteis anteriores à data de emissão do laudo	2,28	2,66
VWAP – entre o fato relevante e a entrega do laudo à CVM	Não aplicável, considerando que os Laudos de Avaliação foram entregues à CVM na mesma data da divulgação do Fato Relevante	Não aplicável, considerando que os Laudos de Avaliação foram entregues à CVM na mesma data da divulgação do Fato Relevante

A APSIS entendeu que o preço médio das ações de Helbor e de HBR ponderado pelo volume nos 90 (noventa) dias úteis imediatamente anteriores à data de emissão dos Laudos de Avaliação é o critério que melhor representa o preço justo das ações das companhias, na medida em que (i) captura informações mais recentes sobre as companhias, refletindo de forma mais adequada as expectativas vigentes dos investidores e mitigando distorções decorrentes de dados defasados; (ii) abrange volume de negociação que confere robustez ao indicador, reduzindo o impacto de períodos de menor liquidez; e (iii) representa um intervalo de tempo razoável e confiável do ponto de vista estatístico. O Preço por Ação corresponde ao valor por ação indicado nos Laudos de Avaliação segundo o critério eleito pela APSIS como o mais adequado à definição do preço justo, atendendo, portanto, ao disposto no artigo 33, § 1º, inciso I da Resolução CVM 215. A Relação de Permuta resulta da divisão do valor por ação atribuído às ações de emissão da Companhia (R$ 2,52) pelo valor por ação atribuído às Ações de HBR (R$ 3,09), apurados ambos pelo mesmo critério, na forma do artigo 18, § 2º, da Resolução CVM 215. A adequação do Preço por Ação foi respaldada, ainda, por *fairness opinion* emitida pelo Banco Bradesco BBI S.A.

2.7.1. Atualização do Preço. O Preço por Ação será devidamente atualizado pela variação da Taxa SELIC *pro rata temporis* entre 31 de março de 2026 (data base dos Laudos de Avaliação e data de referência para os fins do cálculo do preço médio ponderado pelo volume das ações de emissão da Ofertante e de Helbor, considerada, portanto, como data-base para a finalidade do artigo 33, §1º, inciso I, da Resolução CVM 215) e a Data de Liquidação, sendo certo que a atualização do Preço por Ação não afetará a Relação de Permuta, que permanecerá inalterada dado que o valor das Ações de HBR necessariamente corresponderá ao Preço por Ação atualizado, salvo na hipótese de liquidação financeira da Oferta de que trata o item 4.7.3 abaixo.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

2.7.2. Tratamento das Frações. Caso qualquer Acionista Habilitado aceitante da Oferta faça jus a um número fracionário de Ações de HBR, como resultado da aplicação da Relação de Permuta ou em virtude da retenção do IRRF devido por Investidores INR sobre eventual Ganho de Capital auferido no contexto da Oferta (conforme detalhado no item 4.12.6 abaixo), (i) o número de Ações de HBR ao qual o Acionista Habilitado fará jus será arredondado para o número inteiro imediatamente inferior; e (ii) as frações sobressalentes serão agrupadas em números inteiros de Ações de HBR.

As Ações de HBR inteiras resultantes de tal agrupamento serão vendidas pela Ofertante ao mercado, em leilão específico no ambiente da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação da Oferta ("**Leilão de Frações**"), observado que nenhuma autorização adicional será necessária para realização do referido Leilão de Frações. O valor financeiro obtido pela Ofertante com a venda de tais Ações de HBR no Leilão de Frações será distribuído, em moeda corrente nacional, aos respectivos Acionistas Habilitados aceitantes da Oferta, proporcionalmente às frações de Ações de HBR a que cada um faria jus na Data da Liquidação, atualizado pela Taxa SELIC *pro rata temporis* entre a Data de Liquidação e a data do efetivo pagamento aos respectivos Acionistas Habilitados aceitantes, observadas as deduções aplicáveis. A forma de tratamento das frações será informada pela Ofertante, em definitivo, em comunicado divulgado ao mercado com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da Data do Leilão, sendo certo que qualquer comunicação sobre o tratamento das frações realizada após esse prazo será tratada como modificação da Oferta, conforme item 2.11 abaixo, para todos os fins do artigo 9º da Resolução CVM 215. O pagamento em moeda corrente nacional relativo às frações contará com a Garantia de Liquidação Financeira na forma do item 4.9 abaixo.

Para fins de esclarecimento da mecânica descrita neste item, o valor devido a cada Acionista Habilitado em relação às suas frações de Ações de HBR corresponderá ao resultado efetivamente obtido pela Ofertante no Leilão de Frações, proporcionalmente à participação de cada acionista no agrupamento das frações. Caso o valor por Ação de HBR apurado no Leilão de Frações seja inferior ao valor por Ação de HBR considerado para fins da determinação da Relação de Permuta da Oferta, a Ofertante complementará a diferença necessária para assegurar que o valor atribuído a cada fração não seja inferior ao respectivo valor implícito na Relação de Permuta. Sobre o montante devido em relação às frações incidirá atualização pela Taxa SELIC, *pro rata temporis*, exclusivamente entre a Data de Liquidação e a data do efetivo pagamento aos respectivos Acionistas Habilitados aceitantes da Oferta.

2.7.3. Ajustes por proventos. O Preço por Ação e a Relação de Permuta serão automaticamente ajustados para refletir a declaração, pela Companhia ou pela Ofertante, de quaisquer proventos, independentemente da sua natureza — que podem, exemplificativamente, ser pagos como dividendos, juros sobre capital próprio ou a título de redução do capital, observado, nesse caso, o disposto no item 2.7.5 abaixo —, que impliquem a negociação das suas respectivas ações "ex-proventos" no período compreendido entre a divulgação deste Edital (inclusive) e a Data de Liquidação (exclusive). Para dirimir dúvidas,

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

adota-se a data "ex-proventos" como marco único: o Acionista Habilitado aceitante que alienar as suas Ações Objeto da Oferta no Leilão fará jus aos proventos declarados na forma deste item, mas, em contrapartida, sujeitar-se-á à correspondente redução do Preço por Ação e ao ajuste da Relação de Permuta, de modo que não haja duplicidade nem ausência de tratamento.

2.7.4. Ajustes por grupamentos, desdobramentos ou bonificações. Na hipótese de modificação, entre a data de divulgação deste Edital e a Data do Leilão, do capital social da Companhia ou do número total de ações ordinárias de sua emissão em virtude de grupamentos, desdobramentos ou bonificações de ações, o Preço por Ação e a Relação de Permuta serão ajustados proporcionalmente para refletir o novo número total de ações de emissão da Companhia após o evento societário em questão, de modo que, em caso de (i) grupamento de ações, o Preço por Ação será aumentado e a Relação de Permuta ajustada na mesma proporção do grupamento de ações implementado; e (ii) em caso de bonificação ou desdobramento de ações, o Preço por Ação será reduzido e a Relação de Permuta ajustada na mesma proporção da bonificação ou do desdobramento de ações implementado, conforme o caso. Em paralelo, na hipótese de modificação do capital social da Ofertante ou do número total de ações ordinárias de sua emissão em virtude de grupamentos, desdobramentos ou bonificações de ações entre a data de divulgação deste Edital e a Data do Leilão, a Relação de Permuta será automaticamente ajustada de forma simétrica e proporcional, de modo a preservar a equivalência econômica originalmente prevista.

2.7.5. Ajuste por redução de capital sem cancelamento de ações. Na hipótese de aprovação, pela Companhia ou pela Ofertante, de operação de redução de capital sem cancelamento de ações, o Preço por Ação e a Relação de Permuta serão ajustados em função do valor por ação a ser restituído aos acionistas no âmbito de tal operação.

2.7.6. Observância ao artigo 35 da Resolução CVM 215. A Ofertante declara que, na data deste Edital, não houve, na Companhia, homologação de subscrição pública com ingresso de novos acionistas no período de 1 (um) ano imediatamente anterior, não incidindo o piso de preço de que trata o artigo 35 da Resolução CVM 215; em qualquer hipótese, o Preço por Ação observa o referido dispositivo.

2.8. Divulgação e Arredondamento. A Ofertante enviará uma carta ao Diretor de Negociação Eletrônica da B3 e ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia, até as 12h00 (horário de Brasília) da Data Limite, informando sobre eventuais ajustes nas quantidades de Ações Objeto da Oferta ou de Ações em Circulação, bem como na Relação de Permuta e no Preço por Ação, na hipótese de ocorrência de quaisquer das situações previstas nos itens 2.7.3 a 2.7.5 acima, bem como informando as novas quantidades de Ações Objeto da Oferta e Ações em Circulação. Caso o novo Preço por Ação resulte em valor com mais de duas casas decimais, o Preço por Ação será arredondado para cima na segunda casa decimal, observado que o arredondamento não poderá, em nenhuma hipótese, resultar em valor inferior ao valor indicado nos Laudos de Avaliação atualizado pela variação da Taxa SELIC, nos termos do artigo 33, § 1º, da Resolução CVM 215. O Diretor de Relações com Investidores da Companhia deverá,

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

também, confirmar a inexistência de qualquer outro evento previsto nos itens 2.7.3 a 2.7.5 acima ainda não divulgado pela Companhia que possa resultar em ajustes nas quantidades de Ações Objeto da Oferta ou Ações em Circulação, bem como na Relação de Permuta e no Preço por Ação.

2.8.1. Dia Útil. Para fins deste Edital, considera-se "**Dia Útil**" o dia em que houver sessão de negociação na B3.

2.9. Forma de Entrega. A entrega das Ações de HBR aos Acionistas Habilitados aceitantes da Oferta, como contraprestação pela transferência das Ações Objeto da Oferta à Ofertante, será efetuada na Data de Liquidação, mediante crédito da quantidade aplicável nas respectivas contas de custódia mantidas na Central Depositária B3, observados os procedimentos do item 4.7 deste Edital. Considerando que a Oferta envolve permuta de Ações Objeto da Oferta por Ações de HBR, a liquidação será operacionalizada, nos termos do artigo 533 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), por meio de "compras" e "vendas" simultâneas no ambiente da B3, sujeito a quaisquer tributos que sejam aplicáveis, os quais serão suportados pelo contribuinte definido na lei aplicável. Eventuais pagamentos em moeda corrente nacional decorrentes (i) do tratamento das frações, na forma do item 2.7.2 acima; ou (ii) das Aquisições Supervenientes, na forma do item 4.11 abaixo, serão realizados na Data de Liquidação ou no prazo previsto no item 4.11 abaixo, contando com a Garantia de Liquidação Financeira prevista no item 4.9 abaixo.

2.10. Condições para revogação ou modificação da Oferta. Após a publicação do Edital, a Oferta será irrevogável e irretratável, exceto se houver a ocorrência, até as 18h00 (horário de Brasília) do Dia Útil imediatamente anterior à Data do Leilão ("**Data Limite**"), de qualquer dos eventos listados a seguir ("**Condições Negativas**"), e a Ofertante não tiver renunciado à Condição Negativa em questão, nos termos do item 2.10.2 abaixo:

(i) suspensão geral de negociação de valores mobiliários de emissão da Companhia na B3, ou de negociação dos valores mobiliários da Ofertante, exclusivamente nas hipóteses em que a Ofertante não tenha dado causa a tal suspensão;

(ii) declaração de moratória bancária ou qualquer suspensão, impedimento, restrição ou proibição (a) de pagamentos em relação aos bancos, em geral, no Brasil ou (b) à própria realização da OPA, incluindo em razão de impossibilitarem o Ofertante e/ou a Instituição Intermediária de realizarem a OPA ou cumprirem o compromisso de liquidar a OPA, intermediar a aquisição das Ações no âmbito da OPA ou garantir a liquidação da OPA, conforme aplicável;

(iii) início de guerra ou hostilidades armadas no território brasileiro, assim entendido como a ocorrência de (a) declaração formal de guerra pelo Congresso Nacional ou (b) a existência de conflito armado com participação das Forças Armadas em operações conduzidas no território nacional;

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

(iv) expedição, por qualquer autoridade governamental federal, estadual ou local do Brasil (incluindo, mas não se limitando, aos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário), de qualquer decreto, ordem, julgamento ou ato, ou qualquer alteração na legislação ou regulamentação aplicável, ou, ainda, revogação de qualquer autorização governamental necessária que impeça a implementação da Oferta ou que impeça a Ofertante de realizar ou liquidar a Oferta, incluindo, sem limitação, a ocorrência de quaisquer decisões judiciais e/ou arbitrais, proferidas em caráter liminar ou final, que determinem a suspensão ou cancelamento da presente Oferta;

(v) verificação de eventos que resultem, individualmente ou em conjunto, ao longo do período compreendido entre a data de publicação deste Edital e a Data Limite, sem duplicidade na contabilização de seus respectivos efeitos, em uma perda para a Companhia, para a Ofertante, ou para suas respectivas controladas em montante igual ou superior a 10% (dez por cento) do respectivo patrimônio líquido contábil, atribuído à controladora, desde que: (a) o evento ou conjunto de eventos, bem como seus respectivos efeitos, não decorra, direta ou indiretamente, de ato ou omissão da Ofertante ou de qualquer pessoa a ela vinculada; e (b) a existência e o valor da perda ou impacto sejam apurados com base nas informações financeiras trimestrais revisadas por auditor independente disponíveis, conforme aplicável, ou, caso o respectivo evento ainda não esteja refletido em tais informações financeiras, com base em registros contábeis e documentação de suporte elaborados de forma consistente com as práticas contábeis adotadas pela respectiva entidade, de modo a permitir a verificação objetiva da ocorrência do evento e de seu impacto financeiro ou patrimonial, não sendo considerados impactos meramente estimados, hipotéticos ou cuja mensuração dependa exclusivamente de avaliação discricionária da Ofertante;

(vi) ocorrência de (a) pedido de autofalência pela Companhia; (b) recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia; (c) liquidação ou dissolução da Companhia; (d) pedido de falência da Companhia; (e) declaração de falência da Companhia; e (f) interdição ou suspensão, proibição ou impedimento por autoridade governamental para operar ou desenvolver a totalidade das atividades da Companhia. Nenhum dos eventos descritos nas alíneas (a) a (f) deste item constituirá Condição Negativa na medida em que decorram, direta ou indiretamente, de ato, omissão, deliberação ou manifestação de vontade da própria Ofertante ou de qualquer pessoa a ela vinculada.

2.10.1. Implemento de Condição. Todas as Condições Negativas serão verificadas diariamente a partir da data de publicação deste Edital até as 18h00 (horário de Brasília) da Data Limite. Caso qualquer das Condições Negativas se verifique até a Data Limite, a Ofertante divulgará, na mesma data em que tomar ciência da verificação da Condição Negativa, carta para o Diretor de Negociação Eletrônica da B3 e o Diretor de Relações com Investidores da Companhia, esclarecendo se manterá a Oferta (e, portanto, comunicando expressamente a sua renúncia à Condição Negativa nos termos do item 2.10.2 abaixo) ou se pleiteará a revogação da Oferta perante a CVM, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 215, hipótese em que a

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

revogação será divulgada pela mesma via utilizada para a divulgação deste Edital e o prazo do instrumento de OPA ficará suspenso até a manifestação da CVM ou o decurso do prazo previsto no artigo 9º, §2º, inciso IV, da Resolução CVM 215.

2.10.2. Renúncia a Condição. A Ofertante poderá, a seu exclusivo critério, renunciar a qualquer das Condições Negativas previstas no item 2.10 acima, desde que o faça imediatamente após a sua verificação, hipótese em que a Oferta manterá sua validade e eficácia, ainda que a(s) respectiva(s) condição(ões) renunciada(s) não tenha(m) sido verificada(s). Para fins do presente Edital e do disposto na Resolução CVM 215, qualquer renúncia a condição da Oferta pela Ofertante será considerada como "modificação" da Oferta e seguirá o disposto no item 2.11 abaixo. Eventual renúncia a qualquer das Condições Negativas previstas no item 2.10 acima será imediatamente divulgada de forma expressa pela Ofertante, por meio de carta para o Diretor de Negociação Eletrônica da B3 e o Diretor de Relações com Investidores da Companhia, com destaque para as modificações efetuadas e a indicação da nova data para realização do Leilão, caso aplicável.

2.11. Modificação ou Revogação da Oferta. Observado o disposto no item 2.10 acima, a Oferta poderá ser modificada, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 215, independentemente de autorização prévia e expressa da CVM, se tal modificação resultar (a) na melhoria da Oferta, em benefício dos acionistas da Companhia; ou (b) em renúncia de ao menos uma das Condições Negativas, conforme item 2.10 acima. Nas demais hipóteses, a Oferta somente poderá ser revogada ou modificada mediante prévia e expressa autorização da CVM, nos termos do inciso II do artigo 9º da Resolução CVM 215.

2.11.1. Divulgação de fato relevante e aditamento ao Edital. Eventual revogação da Oferta ou modificação nos seus termos e condições, incluindo a hipótese de renúncia, pela Ofertante, de quaisquer das Condições Negativas, deverá ser amplamente divulgada pela Ofertante, pela mesma via utilizada para a divulgação deste Edital, sem prejuízo da divulgação de fato relevante pela Companhia nos termos da regulamentação aplicável. Ademais, eventual modificação da Oferta também ensejará publicação de aditamento a este Edital, indicando as modificações efetuadas e a nova data para a realização do Leilão, observando-se os seguintes prazos:

(i) prazo mínimo de (a) 5 (cinco) Dias Úteis, contados da publicação do aditamento, nos casos de aumento do Preço por Ação ou da Relação de Permuta ou renúncia a condição para efetivação da Oferta; ou (b) 10 (dez) Dias Úteis, contados da publicação do aditamento, nos demais casos; e

(ii) prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da divulgação do aditamento ou 45 (quarenta e cinco) dias contados do lançamento da Oferta, o que for maior.

Em qualquer hipótese, o aditamento a este Edital deverá ser protocolado na CVM na mesma data de sua divulgação ao mercado, nos termos do artigo 9º, §5º, da Resolução CVM 215.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

2.12. Manifestação do Conselho de Administração da Companhia. Nos termos do artigo 21 do Regulamento do Novo Mercado, o Conselho de Administração da Companhia deverá preparar e disponibilizar, em até 15 (quinze) dias corridos após a data de divulgação deste Edital, manifestação de opinião fundamentada acerca dos termos e condições propostos na Oferta, cujo conteúdo observará o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 215, inclusive o seu inciso II, abordando, no mínimo, (i) a conveniência e oportunidade da Oferta quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e potenciais impactos para a liquidez; (ii) as implicações da Oferta sobre os interesses do conjunto dos acionistas da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pela Ofertante em relação à Companhia; e (iv) eventuais alternativas à aceitação da Oferta disponíveis no mercado. A manifestação será disponibilizada via sistema Empresas.NET (Categoria: Reunião da Administração) e nos endereços eletrônicos indicados no item 10.2 deste Edital. Eventual omissão ou intempestividade da manifestação do Conselho de Administração da Companhia não afeta a eficácia da Oferta nem a aptidão dos acionistas de aceitarem a Oferta nos termos aqui previstos.

2.13. Consequência da Aceitação da Oferta. Ao aceitar esta Oferta, cada acionista da Companhia concorda em dispor e efetivamente transferir a propriedade de suas Ações Objeto da Oferta, incluindo todos os direitos a elas inerentes, para a Ofertante, recebendo como contraprestação as Ações de HBR, observada a Relação de Permuta e os demais termos e condições previstos neste Edital.

2.13.1. Ausência de Restrições às Ações. Ao aceitarem alienar as Ações Objeto da Oferta de sua titularidade, os Acionistas Habilitados (conforme item 3.9) declaram que tais Ações estão livres e desembaraçadas de quaisquer direitos reais de garantia, bem como de quaisquer ônus, encargos, usufruto, gravame, direitos de preferência ou prioridade ou ainda de quaisquer outra forma de limitação que impeçam: (i) o exercício pleno e imediato pela Ofertante dos direitos patrimoniais, políticos ou de qualquer outra natureza decorrentes da titularidade dessas Ações Objeto da Oferta, nos termos da legislação aplicável; ou (ii) o pleno atendimento às regras para negociação de ações constantes dos regulamentos pertinentes da B3.

2.13.2. Proventos. Caso a Companhia venha a declarar proventos até a Data de Liquidação, os respectivos pagamentos serão efetuados para os titulares das Ações Objeto da Oferta na data informada no ato de declaração dos proventos, na forma do artigo 205 da Lei das S.A., observados os mecanismos de ajuste do Preço por Ação previstos nos itens 2.7.3 a 2.7.5 acima, caso aplicáveis.

3. PROCEDIMENTO DA OFERTA

3.1. Habilitação para o Leilão. Os titulares de Ações Objeto da Oferta deverão habilitar-se para o Leilão a partir da divulgação deste Edital até as 18h00 (horário de Brasília) da Data Limite, e deverão credenciar qualquer sociedade corretora autorizada a operar no Sistema

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Eletrônico de Negociação da B3 ("**Sociedades Corretoras**") para representá-los no Leilão, respeitando os prazos e procedimentos previstos nos itens abaixo. Para proceder à sua habilitação para o Leilão, os titulares de Ações Objeto da Oferta devem observar os procedimentos exigidos pelas Sociedades Corretoras para seu cadastramento, bem como o Regulamento e o Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e o Regulamento e Manual de Procedimentos Operacionais da Central Depositária de Ativos da B3 ("**Central Depositária B3**"), além das exigências previstas neste Edital.

Advertência: os acionistas que desejarem vender as suas Ações Objeto da Oferta no Leilão devem atender às exigências para a negociação de ações constantes do regulamento de operações da B3, entidade administradora do mercado organizado em que se realizará o Leilão; e os acionistas podem aceitar a Oferta por meio de qualquer instituição intermediária que seja participante do mercado organizado em que seja realizado o respectivo Leilão.

3.1.1. Acionistas que não desejarem vender suas ações na Oferta. Os titulares de Ações Objeto da Oferta que desejarem concordar com o Cancelamento de Registro, mas não desejarem vender suas Ações Objeto da Oferta, e os titulares de Ações Objeto da Oferta que desejarem discordar do Cancelamento de Registro também deverão se habilitar para o Leilão, de acordo com os procedimentos previstos neste item 3 do Edital, para serem considerados para o Quórum para Cancelamento de Registro.

3.2. Procedimento e Documentos Necessários à Habilitação. Para habilitar-se para o Leilão, o titular de Ações Objeto da Oferta deverá (i) ter conta previamente aberta em Sociedade Corretora ou providenciar a abertura de referida conta, observados os procedimentos específicos de cada Sociedade Corretora e o disposto no item 3.1 acima; e (ii) consultar a Sociedade Corretora sobre os documentos necessários para habilitação na Oferta. Recomenda-se ainda que os titulares de Ações Objeto da Oferta apresentem às Sociedades Corretoras o seu respectivo cadastro atualizado e cópia autenticada dos documentos indicados abaixo, ficando ressalvado que, para fins cadastrais, poderão ser solicitadas informações ou documentos adicionais a critério das Sociedades Corretoras:

3.2.1. Pessoa Física: cópia autenticada da inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("**CPF**"), da Cédula de Identidade e de comprovante de residência. Representantes de menores, interditos ou de demais acionistas que se fizerem representar por procurador deverão apresentar documentação outorgando poderes de representação e cópias autenticadas do CPF e Cédula de Identidade dos representantes. Os representantes de menores e interditos deverão apresentar, ainda, a respectiva autorização judicial.

3.2.2. Pessoa Jurídica: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado, cartão de inscrição no CNPJ, documentação societária outorgando poderes de representação e cópias autenticadas do CPF, da Cédula de Identidade e do comprovante de residência de seus

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

representantes; investidores residentes no exterior podem ser demandados a apresentar outros documentos de representação.

3.2.3. Acionista Estrangeiro (Investidor de Mercado de Capitais Não Residentes): o investidor estrangeiro não residente no Brasil que investiu nas ações de emissão da Companhia por meio do mecanismo estabelecido pela Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024, editada em conjunto pelo Banco Central do Brasil e pela CVM ("**Investidor de Mercado de Capitais Não Residentes**"), deverá, ainda, fornecer à Sociedade Corretora escolhida, até o fim do prazo de habilitação, além dos documentos descritos acima, documento atestando o seu número de registro perante a CVM e perante o Banco Central do Brasil (neste último caso, o chamado "RDE-Portfólio"), o extrato emitido pelo agente custodiante de seus valores mobiliários no Brasil, e, se for o caso, o número de inscrição no CNPJ.

3.2.4. Investidor Estrangeiro Direto: o investidor estrangeiro direto que investiu nas ações de emissão da Companhia diretamente nos termos da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("**Investidor Estrangeiro Direto**"), deverá, ainda, fornecer à Sociedade Corretora escolhida, até o fim do prazo de habilitação, além dos documentos descritos acima, documento atestando o seu registro perante o Banco Central do Brasil e os respectivos contratos de câmbio de ingresso de recursos no Brasil.

3.2.5. Universalidade de Bens (tais como espólios e fundos de investimento): documentos exigidos para pessoa física ou jurídica, conforme aplicável, e documentação comprobatória da regularidade da representação e dos poderes do representante, incluindo, conforme o caso, instrumento de inventariança, regulamento do fundo, ata do administrador e documentos pessoais do administrador ou representante.

3.3. Verificação de Documentos e Transferência de Ações. A Ofertante alerta aos acionistas da Companhia que o processo de habilitação para o Leilão envolve uma série de procedimentos junto às Sociedades Corretoras, à Central Depositária B3 e ao agente escriturador da Companhia ("Escriturador"), conforme aplicável, e que tais procedimentos podem demandar tempo para sua finalização. Os acionistas que desejarem participar do Leilão são incentivados a iniciar o processo de habilitação o quanto antes, observando os prazos previstos neste Edital.

3.4. Procedimento de Aceitação da Oferta. A aceitação da Oferta será efetuada pelas Sociedades Corretoras por conta e ordem dos respectivos titulares das Ações Objeto da Oferta que estejam devidamente habilitados a participar do Leilão e que desejarem aceitar a Oferta, mediante o registro, pelas Sociedades Corretoras, das ofertas de venda no Sistema Eletrônico de Negociação da B3.

3.4.1. Manifestação sobre o Cancelamento de Registro. Os titulares de Ações em Circulação poderão manifestar-se em relação ao Cancelamento de Registro de uma das seguintes formas:

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

(a) Aceitação da Oferta: o titular de Ações Objeto da Oferta que desejar aceitar a Oferta deverá observar os procedimentos descritos no item 3.4 acima, inclusive a transferência das suas Ações Objeto da Oferta para a Carteira 7105-6 mantida na Central Depositária B3, observados os procedimentos do item 3.6 abaixo. A aceitação da Oferta implicará concordância automática com o Cancelamento de Registro.

(b) Discordância expressa com o Cancelamento de Registro: o titular de Ações em Circulação que desejar discordar do Cancelamento de Registro deverá providenciar a transferência das suas Ações em Circulação para a Carteira nº 7105-6 mantida na Central Depositária B3, observados os procedimentos do item 3.6 abaixo, e abster-se de registrar oferta de venda das suas Ações no Sistema Eletrônico de Negociação da B3 ou, conforme o caso, registrar oferta de venda em preço superior ao Preço por Ação.

(c) Concordância expressa com o Cancelamento de Registro sem alienação no Leilão: o titular de Ações em Circulação que desejar concordar com o Cancelamento de Registro, mas não desejar alienar suas Ações no Leilão, deverá preencher e entregar à Sociedade Corretora credenciada o Formulário de Manifestação constante do **Anexo I** a este Edital, manifestando expressamente sua concordância com o Cancelamento de Registro, e providenciar a transferência das suas Ações em Circulação para a Carteira 7105-6 mantida na Central Depositária B3, observados os procedimentos do item 3.6 abaixo.

3.4.2. Manifestação por Oferta de Venda a Preço Superior. Nos termos do artigo 36, inciso III, da Resolução CVM 215, são considerados discordantes do Cancelamento de Registro os acionistas da Companhia que, havendo se habilitado para o Leilão, não aceitarem a Oferta. Para os fins do referido dispositivo, serão considerados discordantes do Cancelamento de Registro os Acionistas Habilitados que (i) transferirem suas Ações em Circulação para a Carteira 7105-6; (ii) não venderem suas Ações no Leilão; (iii) não preencherem o Formulário de Manifestação; e/ou (iv) registrarem oferta de venda a preço superior ao Preço por Ação.

3.5. Ações mantidas no Escriturador. Os titulares de Ações de emissão da Companhia que detenham suas Ações registradas em conta de depósito de ações junto ao Escriturador, e que desejarem participar do Leilão, deverão providenciar a transferência das suas Ações para a custódia da Central Depositária B3 com a antecedência necessária para conclusão do processo até a Data Limite, observados os prazos e procedimentos do Escriturador.

3.6. Instrução para transferência da propriedade das Ações. O depósito das Ações de emissão da Companhia nas respectivas carteiras de bloqueio mantidas na Central Depositária B3 deverá observar os seguintes procedimentos:

3.6.1. Transferência de Ações em Circulação para Carteira. Os Acionistas Habilitados titulares de Ações em Circulação — quer aceitem a Oferta, quer manifestem concordância ou discordância expressa com o Cancelamento de Registro sem alienar suas Ações no Leilão — deverão providenciar, por meio da respectiva Sociedade Corretora, a transferência das suas

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Ações em Circulação para a Carteira 7105-6 mantida na Central Depositária B3 até as 12h00 (horário de Brasília) da Data do Leilão. Essas Ações serão computadas para fins de apuração do Quórum para Cancelamento de Registro e das Ações Elegíveis, na forma do item 2.4.6 deste Edital.

3.6.2. Transferência de outras Ações para Carteira. Os Acionistas Habilitados que sejam titulares de Ações Objeto da Oferta que não sejam consideradas Ações em Circulação — incluindo administradores da Companhia e Pessoas Vinculadas — deverão providenciar, por meio da respectiva Sociedade Corretora, a transferência das suas ações para a Carteira 7104-8 mantida na Central Depositária B3 até as 12h00 (horário de Brasília) da Data do Leilão. As Ações Objeto da Oferta mantidas na Carteira 7104-8 não serão, de forma alguma, computadas para fins de apuração do Quórum para Cancelamento de Registro nem das Ações Elegíveis, conforme indicado no item 2.4.2 deste Edital.

3.6.3. Cancelamento de ofertas. As ofertas de venda registradas no Sistema Eletrônico de Negociação da B3 e que não tiverem sido alteradas ou canceladas até o início do Leilão serão consideradas irrevogáveis e irretratáveis, ressalvada a possibilidade de redução do preço, observados os procedimentos do item 4.6 abaixo.

3.6.4. Observância dos Prazos. Ficará a cargo de cada titular de Ações tomar as medidas cabíveis para que a transferência de suas Ações para a carteira de bloqueio aplicável seja efetivada dentro do prazo previsto neste Edital.

3.7. Empréstimo/Aluguel de Ativos e Operações a Termo. Os acionistas com posições doadoras (mutuantes) em contratos de empréstimo de ações de emissão da Companhia que desejarem participar do Leilão deverão observar os seguintes procedimentos:

(i) **Contratos com cláusula de liquidação antecipada:** solicitar a liquidação via sistema da B3, observado o prazo de devolução pelo tomador, qual seja, até as 17h00 do Dia Útil D+2 da solicitação (se feita até as 9h30) ou D+3 (se feita após as 9h30);

(ii) **Contratos sem cláusula de liquidação antecipada:** solicitar a alteração do contrato no sistema da B3, alterando o campo "Reversível Doador" para "SIM", condicionada à aceitação pelo tomador.

Os investidores com posição compradora a termo coberta deverão solicitar Liquidação por Diferença Especial (LPDE), com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência, ou Liquidação Antecipada (LA), com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, em relação ao prazo limite para transferência das Ações para a Carteira correspondente.

3.8. Titular de Ações que Não Apresentar os Documentos Solicitados para Habilitação. O titular de Ações que não apresentar tempestivamente toda a documentação solicitada pela Sociedade Corretora para sua habilitação no Leilão, na forma deste Edital, ou que não cumprir

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

com os procedimentos aqui previstos, não poderá participar do Leilão e não terá suas Ações computadas para fins do Quórum para Cancelamento de Registro.

3.9. Acionista Habilitado. O acionista que tiver cumprido os procedimentos de habilitação previstos neste Edital será considerado, para todos os fins, um "**Acionista Habilitado**".

3.9.1. Múltiplas ofertas de venda. Os Acionistas Habilitados poderão enviar ofertas de venda por meio de mais de uma Sociedade Corretora, observados, em qualquer caso, os procedimentos da B3.

3.9.2. Desistência da Oferta pelo Acionista Habilitado. O Acionista Habilitado que desejar desistir da Oferta deverá entrar em contato com a Sociedade Corretora por ele credenciada para o cancelamento de sua ordem de venda, observados os procedimentos e prazos do item 4.6 abaixo.

3.9.3. Aceitação dos Termos do Edital. Ao se habilitar a participar do Leilão, de acordo com os termos, condições e procedimentos deste Edital, o Acionista Habilitado declara estar de acordo com os termos do Edital.

4. LEILÃO

4.1. Data e Ambiente do Leilão. O Leilão será realizado em 28 de outubro de 2026, às 15h00 (horário de Brasília), no Sistema Eletrônico de Negociação da B3, de acordo com as regras e os procedimentos operacionais aplicáveis ao Leilão divulgados pela B3 (a "**Data do Leilão**").

4.1.1. Acompanhamento do Leilão. O Leilão poderá ser acompanhado por meio dos mecanismos de divulgação de informações da B3 (market data), sob o código HBOR3L, os quais são acessíveis (i) pelo Sistema de Negociação da B3 (ePuma); e (ii) por meio das Sociedades Corretoras e dos demais distribuidores de sinal autorizados pela B3, as quais disponibilizarão aos acionistas o acompanhamento do livro de ofertas do Leilão.

4.2. Representação no Leilão. A Ofertante será representada no Leilão pela Instituição Intermediária e Garantidora.

4.3. Interferências Compradoras e Ofertas Concorrentes. Na forma do artigo 25, § 6º, inciso II, da Resolução CVM 215, não serão permitidas interferências compradoras no Leilão.

4.3.1. OPA Concorrente. Eventual oferta concorrente formulada nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 215 ("**OPA Concorrente**") deverá ter seu registro requerido perante a CVM até 10 (dez) dias antes da Data do Leilão. A OPA Concorrente deve ser lançada por preço no mínimo 5% (cinco por cento) superior ao preço da Oferta. Em caso de lançamento de OPA Concorrente, será lícito tanto à Ofertante quanto ao ofertante concorrente aumentarem o preço de suas ofertas tantas vezes quantas julgarem conveniente, observado, em qualquer

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

hipótese, o disposto no artigo 25, § 15, da Resolução CVM 215, sendo vedada a elevação do preço durante o Leilão. Nos termos do artigo 262, §1º, da Lei das S.A., e do artigo 57, parágrafo único, da Resolução CVM 215, o requerimento de registro de OPA Concorrente torna sem efeito as manifestações de aceitação já firmadas em relação à Oferta, sem prejuízo da faculdade de o acionista que assim desejar reiterar a manifestação anterior. Nos termos do artigo 262, §2º, da Lei das S.A., é facultado à Ofertante prorrogar o prazo da Oferta até fazê-lo coincidir com o de eventual OPA Concorrente.

4.3.2. Atuação da CVM em caso de OPA Concorrente. Havendo requerimento de registro de OPA Concorrente, sob o rito de registro ordinário ou automático, conforme a modalidade da OPA Concorrente, a CVM poderá (i) adiar a Data do Leilão; (ii) estabelecer um prazo máximo para apresentação de propostas finais de todos os ofertantes; ou (iii) determinar a realização de um leilão conjunto, fixando a data, hora e regras para sua realização, nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 215.

4.4. Alteração do Preço por Ação. Caso não tenha sido publicado edital de oferta pública de aquisição concorrente, serão adotados, no Leilão, procedimentos que assegurem o direito de a Ofertante elevar o Preço por Ação e, consequentemente, a Relação de Permuta, durante o Leilão, estendendo-se o novo Preço por Ação e a nova Relação de Permuta a todos os Acionistas Habilitados aceitantes dos lances anteriores, conforme artigo 25, § 6º, inciso I, da Resolução CVM 215.

4.5. Procedimento de Aceitação das Sociedades Corretoras. Até as 12h00 (horário de Brasília) da Data do Leilão, as Sociedades Corretoras representantes dos Acionistas Habilitados deverão registrar, no Sistema Eletrônico de Negociação da B3, sob o código HBOR3L, as ofertas de venda contendo a quantidade de Ações detida pelo respectivo Acionista Habilitado a ser alienada no Leilão.

4.5.1. Responsabilidade das Sociedades Corretoras. As ofertas de venda serão registradas pelas Sociedades Corretoras representantes dos Acionistas Habilitados, as quais são as únicas responsáveis pela fidedignidade e veracidade dos dados e informações fornecidos pelos Acionistas Habilitados. 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.

4.6. Prazo para Alteração, Cancelamento e Confirmação da Oferta. Até as 12h00 (horário de Brasília) 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 (horário de Brasília), será permitido às Sociedades Corretoras representantes dos Acionistas Habilitados, exclusivamente, cancelar, reduzir ou alterar o preço das ofertas de venda registradas. Após o

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

início do Leilão, as ofertas de venda serão consideradas irrevogáveis e irretratáveis, sendo permitida apenas a redução do preço.

4.6.1. Horário. O horário de 12h00 (horário de Brasília), referente ao prazo para alteração, cancelamento e confirmação das ofertas de venda, deverá ser rigorosamente observado pelas Sociedades Corretoras representantes dos Acionistas Habilitados.

4.6.2. Responsabilidade dos acionistas. Os Acionistas Habilitados deverão contatar as respectivas Sociedades Corretoras com a antecedência necessária para que estas possam observar o horário e os procedimentos previstos neste Edital.

4.7. Liquidação da Oferta. A liquidação da Oferta será realizada 7 (sete) Dias Úteis após a Data do Leilão, ou seja, em 9 de novembro de 2026 ("**Data de Liquidação**"), de acordo com as regras estabelecidas pela Câmara de Compensação e Liquidação da B3 ("**Câmara B3**") na modalidade de liquidação bruta, conforme definido nos normativos da Câmara B3. A Câmara B3 não atuará como contraparte central garantidora do Leilão, atuando somente como facilitadora da liquidação do Leilão em consonância com a Oferta. Ademais, em caso de exercício da faculdade a que se refere o artigo 29, inciso II, alínea "a", e artigo 38 da Resolução CVM 215, a liquidação das aquisições que a Ofertante vier a realizar durante o Prazo Limite (conforme definido no item 4.11 abaixo) será realizada nos termos do item 4.11 abaixo, sendo que a Câmara B3 tampouco se responsabiliza pela liquidação do pagamento das Aquisições Supervenientes (conforme item 4.11).

Nos termos do artigo 25, § 8º e 9º, da Resolução CVM 215, a Ofertante informa que a extensão do prazo para liquidação da Oferta é necessária em virtude da natureza dos procedimentos operacionais a serem adotados, junto à B3 em decorrência da necessidade da ocorrência do Leilão e do Leilão de Frações, e ao escriturador das ações de emissão da Ofertante para a emissão, a homologação do Aumento de Capital, transferência das Ações de HBR emitidas do ambiente escritural para a custódia da Instituição Intermediária e Garantidora e a entrega das Ações de HBR aos Acionistas Habilitados que alienarem suas ações no âmbito da Oferta, procedimentos que decorrem de fatores alheios ao controle da Ofertante.

4.7.1. Mecânica de Liquidação por Permuta. A liquidação será operacionalizada, nos termos do artigo 533 do Código Civil, por meio de "compras" e "vendas" simultâneas no ambiente da B3, segundo os Procedimentos Operacionais da Câmara B3, observado o seguinte: (i) cada Acionista Habilitado aceitante alienará à Ofertante as Ações Objeto da Oferta de sua titularidade por um valor equivalente ao produto entre o número de Ações Objeto da Oferta vendidas nos termos deste Edital e o Preço por Ação; e (ii) como contrapartida pela alienação das Ações Objeto da Oferta, cada Acionista Habilitado receberá Ações de HBR em número equivalente ao resultado da aplicação da Relação de Permuta. Para fins do registro das operações na B3, considerar-se-á como preço de "venda" de cada Ação Objeto da Oferta o Preço por Ação, e como preço de "compra" de cada Ação de HBR o resultado da divisão do Preço por

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Ação pelo valor da Relação de Permuta. As Ações Objeto da Oferta alienadas no âmbito da Oferta ficarão bloqueadas na Central Depositária B3 até a finalização da liquidação.

4.7.2. Entrega das Ações de HBR. A entrega das Ações de HBR será operacionalizada pelo Sistema de Distribuição de Ativos (Sistema de Débito Direto Autorizado – "**DDA**") da Câmara B3, nos termos do Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3. A entrega das Ações de HBR será formalizada, nos termos do §2º do artigo 85 da Lei das S.A. e da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, por meio do sistema de registro da B3. O Acionista Habilitado que aceitar a Oferta autorizará (a) a transferência das Ações Objeto da Oferta de sua titularidade alienadas no Leilão à Ofertante na Data de Liquidação; e (b) a venda de eventuais frações de Ações de HBR às quais façam jus, conforme procedimento indicado no item 2.7.2.

4.7.3. *Backstop* de Entrega das Ações de HBR. Sem prejuízo do disposto no item 4.7.2 acima, a Instituição Intermediária e Garantidora, no âmbito da Garantia de Liquidação Financeira prestada nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 215 e do Contrato de Intermediação, se comprometeu a garantir a liquidação da OPA, incluindo eventuais Aquisições Supervenientes, correspondente ao pagamento ao Acionista Habilitado, em moeda corrente nacional, do valor equivalente ao produto entre o número de Ações Objeto da Oferta alienadas pelo Acionista Habilitado em questão e o Preço por Ação, atualizado pela variação da Taxa SELIC *pro rata temporis* entre 31 de março de 2026 (data base dos Laudos de Avaliação, na forma do item 2.7.1 acima) e a *data do efetivo* pagamento.

4.7.3.1. Para assegurar a disponibilidade das Ações de HBR necessárias à Liquidação da Oferta, nos termos do Contrato de Intermediação, a Ofertante obrigou-se a adotar, previamente à homologação do Aumento de Capital, todas as medidas, instruções e autorizações necessárias para que, imediatamente após a homologação do Aumento de Capital, as Ações de HBR emitidas no âmbito de referido Aumento de Capital e necessárias à Liquidação da Oferta sejam automaticamente transferidas do escriturador para a custódia mantida junto à Instituição Intermediária e Garantidora, em quantidade suficiente para atender integralmente ao resultado do Leilão, sem necessidade de qualquer ato, autorização ou consentimento adicional da Ofertante.

4.7.3.2. Uma vez que as Ações de HBR sejam recebidas em sua custódia, a Instituição Intermediária e Garantidora tomará todas as medidas necessárias para assegurar a sua transferência, via Sistema DDA da B3, para as respectivas contas de custódia dos Acionistas Habilitados aceitantes da Oferta, de acordo com o resultado do Leilão. Da mesma forma, a Instituição Intermediária e Garantidora tomará todas as medidas necessárias para assegurar que os Acionistas Habilitados aceitantes da Oferta que fizerem jus a frações de Ações de HBR recebam o pagamento do saldo financeiro obtido pela Ofertante com o Leilão de Frações, na proporção das respectivas frações, nos termos do item 2.7.2.

4.7.3.3. Caso, por qualquer motivo, a liquidação da Oferta mediante a entrega das Ações de HBR aos Acionistas Habilitados aceitantes da Oferta não seja efetivada na Data de Liquidação,

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

a Instituição Intermediária e Garantidora, no âmbito da Garantia de Liquidação Financeira prestada nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 215 e do Contrato de Intermediação, garantirá a liquidação da Oferta, inclusive em relação a eventuais Aquisições Supervenientes, mediante o pagamento, aos respectivos Acionistas Habilitados, em moeda corrente nacional, do valor equivalente ao produto entre (i) o número de Ações Objeto da Oferta alienadas pelo respectivo Acionista Habilitado e (ii) o Preço por Ação, atualizado pela variação da Taxa SELIC *pro rata temporis* entre 31 de março de 2026 (data base dos Laudos de Avaliação, na forma do item 2.7.1 acima) e a data do efetivo pagamento.

4.7.4. Pagamentos Residuais. Eventuais pagamentos em moeda corrente nacional devidos aos Acionistas Habilitados aceitantes em decorrência do tratamento das frações, na forma do item 2.7.2 acima, serão efetuados em parcela única em 2 (dois) Dias Úteis após a realização do Leilão de Frações, mediante distribuição do produto líquido obtido com a venda das Ações de HBR resultantes do agrupamento das frações, proporcionalmente à participação de cada Acionista Habilitado nas respectivas frações. Sobre os valores assim apurados incidirá atualização pela Taxa SELIC, *pro rata temporis*, exclusivamente entre a Data de Liquidação e a data do efetivo pagamento aos respectivos Acionistas Habilitados, observadas as deduções e retenções legalmente aplicáveis.

4.7.5. Autorização de Direcionamento. Conforme o item 12.2 do Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3, em situações nas quais o agente de custódia indicado em uma oferta seja diferente do participante de negociação pleno que representou o comitente no Leilão, a B3 considera a transferência do saldo para a carteira de bloqueio de ofertas como a autorização do agente de custódia para a liquidação da operação.

4.7.6. Homologação do Aumento de Capital. Uma vez concluído o Leilão da Oferta, o Conselho de Administração da Ofertante reunir-se-á para (i) apurar a quantidade final de Ações de HBR a serem entregues aos Acionistas Habilitados no contexto da Oferta e homologar o Aumento de Capital, fixando o seu valor definitivo e (ii) determinar a atualização do estatuto social da Ofertante e a publicação da ata respectiva.

4.8. Obrigação da Ofertante. Nos termos do contrato de intermediação celebrado entre a Ofertante e a Instituição Intermediária e Garantidora ("**Contrato de Intermediação**"), as obrigações de liquidação da Ofertante estabelecidas neste Edital serão cumpridas pela Ofertante, por intermédio da Instituição Intermediária e Garantidora, mediante a entrega, aos respectivos acionistas, da quantidade aplicável das Ações de HBR, em contrapartida à transferência das Ações da Oferta ao Ofertante e, em qualquer caso, a Ofertante permanecerá integralmente responsável pelo cumprimento de todas as obrigações a ela atribuídas relativas à Oferta e estabelecidas neste Edital. Não obstante, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 215, a Ofertante contratou a Instituição Intermediária e Garantidora para atuar como instituição financeira e garantidora da liquidação da Oferta.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

4.9. Garantia de Liquidação. Nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 215, sem prejuízo das disposições aqui previstas, a Ofertante contratou a Instituição Intermediária e Garantidora para atuar como instituição financeira e garantidora da liquidação da Oferta, especificamente em relação a (i) eventuais pagamentos em moeda corrente nacional decorrentes do tratamento das frações, na forma do item 2.7.2 acima; e (ii) o Backstop de Entrega das Ações de HBR, na forma do item 4.7.3 acima ("**Garantia de Liquidação Financeira**").

4.9.1. Independência da Garantia. A obrigação da Instituição Intermediária e Garantidora de garantir a liquidação financeira da Oferta e das Aquisições Supervenientes, não está sujeita ao implemento de condição ou satisfação de qualquer obrigação assumida pela Ofertante junto à Instituição Intermediária e Garantidora.

4.9.2. Resgate. A Instituição Intermediária e Garantidora ou quaisquer de suas afiliadas não serão responsáveis por garantir a liquidação dos pagamentos relacionados ao preço de resgate que será devido aos acionistas da Companhia se a assembleia geral de acionistas da Companhia eventualmente deliberar, após a Data de Liquidação, sobre o resgate da totalidade das ações de emissão da Companhia que remanescerem em circulação, conforme disposto no artigo 4º, § 5º, da Lei das S.A.

4.9.3. Estabelecimento Contratante e Garantidor. Para fins de esclarecimento, a Instituição Intermediária e Garantidora figura como parte do Contrato de Intermediação e presta a Garantia de Liquidação Financeira por meio de sua filial localizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, qualificada no preâmbulo deste Edital. Por não possuir a filial personalidade jurídica distinta da matriz, as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Intermediação, inclusive a Garantia de Liquidação Financeira, são obrigações do Banco BTG Pactual S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, que por elas responde com a totalidade de seu patrimônio.

4.10. Custos, Comissões de Corretagem e Emolumentos. Todos os custos, comissões de corretagem e emolumentos relativos à venda das Ações Objeto da Oferta correrão por conta dos respectivos Acionistas Habilitados e aqueles relativos à compra correrão por conta da Ofertante. As despesas com a realização do Leilão, tais como corretagem, emolumentos e taxas instituídas pela B3, pela Câmara B3 ou pela Central Depositária B3, obedecerão às tabelas vigentes à época da realização do Leilão e às demais disposições legais em vigor.

4.11. Aquisições Supervenientes. Conforme o disposto no artigo 29, incisos I e II, alínea "a", e artigo 38 da Resolução CVM 215, caso a Quantidade Mínima e o Quórum para Cancelamento de Registro sejam alcançados, a Ofertante deverá adquirir todas as Ações em Circulação remanescentes de titularidade dos acionistas que não tenham alienado suas ações no Leilão e que desejarem vender suas Ações em Circulação ("**Aquisições Supervenientes**") durante o período de até 90 (noventa) dias seguintes à Data do Leilão, ou seja, de 29 de outubro de 2026 a 27 de janeiro de 2027 ("**Prazo Limite**"), sem limitação de quantidade.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

4.11.1. Mecânica de Liquidação das Aquisições Supervenientes. A liquidação das Aquisições Supervenientes observará, *mutatis mutandis*, a mecânica de liquidação por permuta prevista no item 4.7.1 acima, exceto no que se refere ao registro das ordens de venda das Ações Objeto da Oferta, que deverão ser realizadas diretamente junto à Ofertante ou **à Instituição Intermediária e Garantidora**, por meio dos endereços eletrônicos opa@hbrrealty.com.br ou OL-Project-Unity@btgpactual.com, até as 18h00 (horário de Brasília) do último dia do Prazo Limite, considerando que a liquidação das Aquisições Supervenientes não será realizada por meio da Câmara B3. Nos termos do artigo 29, §§ 3º e 4º, da Resolução CVM 215, a entrega das Ações de HBR às quais os acionistas da Companhia fizerem jus em virtude da alienação das respectivas Ações Objeto da Oferta ocorrerá em até 15 (quinze) dias contados: (i) de 28 de novembro de 2026, para as ordens de venda recebidas até as 18h00 (horário de Brasília) dessa data; (ii) de 4 de janeiro de 2027, para as ordens de venda recebidas após 28 de novembro de 2026 e até as 18h00 (horário de Brasília) dessa data; e (iii) de 27 de janeiro de 2027, último dia do Prazo Limite, para as demais ordens de venda recebidas dentro do Prazo Limite.

4.11.2. Aquisições em Bolsa. A Ofertante se reserva o direito de, após a liquidação da Oferta e pela duração do Prazo Limite, adquirir, em bolsa, Ações Objeto da Oferta de titularidade dos acionistas que desejarem vendê-las, por um preço correspondente ao Preço por Ação atualizado pela variação da Taxa SELIC *pro rata temporis* entre a Data de Liquidação da Oferta até a data do respectivo pagamento aos acionistas que alienarem as suas Ações Objeto da Oferta.

4.11.3. Atualização do Preço das Aquisições Supervenientes. Para os fins das Aquisições Supervenientes, o Preço por Ação será devidamente atualizado pela variação da Taxa SELIC *pro rata temporis* entre a Data de Liquidação da Oferta até a data do respectivo pagamento aos acionistas que alienarem as suas Ações Objeto da Oferta dentro do Prazo Limite, na forma do item 4.11.1 acima, sendo certo que a atualização do Preço por Ação não afetará a Relação de Permuta.

4.12. Tributos. Especial atenção deve ser dada aos impactos fiscais relacionados a quaisquer ofertas públicas lançadas no Brasil, em particular quando envolvem permuta de valores mobiliários. Assim sendo, a Ofertante e a Instituição Intermediária e Garantidora advertem que todos os acionistas deverão atentar cuidadosamente para a legislação tributária aplicável, incluindo, mas sem limitação, as normas e os regulamentos emitidos pelas autoridades fiscais brasileiras, razão pela qual recomenda-se a todo e qualquer acionista que queira participar da Oferta que consulte seu respectivo assessor fiscal para uma melhor compreensão sobre o assunto, em especial no que se refere ao tratamento tributário da permuta das Ações Objeto da Oferta por Ações de HBR, ao tratamento de pagamentos em moeda corrente nacional relativos a frações e à substituição e ao tratamento das Aquisições Supervenientes, sendo que o Ofertante e a Instituição Intermediária não se responsabilizam por quaisquer impactos legais

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

ou tributários daí decorrentes que afetem negativamente os Acionistas, sem prejuízo da cobrança do IRRF devido pelos investidores INR, conforme definidos abaixo.

4.12.1. Impactos Tributários para Investidores INR. Sobre eventual diferença positiva entre (a) o valor resultante da permuta das Ações Objeto da Oferta, calculado com base no Preço por Ação; e (b) o custo médio de aquisição em reais das Ações de emissão da Companhia ("**Ganho de Capital**") detidas por cada Investidor de Mercado de Capitais Não Residentes e/ou Investidor Estrangeiro Direto (em conjunto, "**Investidores INR**") incidirá o imposto de renda retido na fonte ("**IRRF**"), que será retido e recolhido pela Ofertante, à (i) alíquota fixa de 15% para Investidores INR que se qualifiquem como "Investidor de Mercado de Capitais" e não sejam residentes fiscais em jurisdições de tributação favorecida ("**JTF**")[3] (decisão recente emitida pela Receita Federal do Brasil confirma que transações fora de bolsa devem estar sujeitas a essa alíquota), (ii) alíquota fixa de 25% para Investidores INR que se qualifiquem como "Investidores Estrangeiros Diretos" que sejam residentes fiscais em JTF, ou (iii) a alíquotas progressivas variando de 15% a 22,5%, conforme indicado abaixo, para Investidores INR que se qualifiquem como "Investidor de Mercado de Capitais" que sejam residentes fiscais em JTF ou que se qualifiquem como "Investidores Estrangeiros Diretos" que não sejam residentes fiscais em JTF, nos termos da legislação e regulamentação da Receita Federal do Brasil em vigor:

Montante do Ganho de Capital	Alíquotas
Abaixo de R$ 5 milhões	15%
Ganhos superiores a R$ 5 milhões e até R$ 10 milhões	17,5%
Ganhos superiores a R$ 10 milhões e até R$ 30 milhões	20%
Ganhos superiores a R$ 30 milhões	22,5%

4.12.2. Documentação de Custo Médio. Para o cálculo do Ganho de Capital e do IRRF a ser retido pela Ofertante, os Investidores INR ou seus representantes legais ou agentes de custódia devidamente constituídos deverão enviar as informações necessárias para o cálculo do IRRF, conforme descrito no **Anexo II** ao presente Edital ("**Formulário de Representação do INR para fins do IRRF**"), acompanhadas da documentação comprobatória adequada, até as 18h00 (horário de Brasília) da Data Limite, por e-mail, ao endereço eletrônico ri@helbor.com.br, com o assunto "Custo Médio de Aquisição de Ações – Investidores INR".

4.12.2.1. Aquisições Supervenientes. Os Investidores INR que alienarem as suas Ações

[3] De acordo com a Instrução Normativa nº 1.037, de 4 de junho de 2010, editada pela Receita Federal, são consideradas "JTF" para fins fiscais as jurisdições que (i) não tributam a renda ou a tributam à alíquota inferior a 17% (dezessete por cento), ou (ii) cuja legislação interna não permita o acesso a informações relativas à composição acionária de pessoas jurídicas, à sua propriedade ou à identificação do beneficiário efetivo da renda atribuída a investidores não residentes. As jurisdições listadas como JTF são mencionadas na Instrução Normativa nº 1.037/10 e são periodicamente revistas pela Receita Federal do Brasil.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Objeto da Oferta de acordo com a obrigação da Ofertante prevista no item 4.11 acima, deverão enviar a documentação pertinente enviada até 18h00 (horário de Brasília) da data em que a ordem de venda seja realizada.

4.12.3. Fonte Pagadora. A Ofertante, como fonte pagadora do IRRF, utilizará as informações fornecidas pelos Investidores INR ou seus respectivos representantes legais/agentes de custódia no Brasil, conforme o caso, para calcular, com base na documentação de suporte, o Ganho de Capital e o IRRF a ser retido. Os Investidores INR ou seus representantes legais/agentes de custódia no Brasil, conforme o caso, são os únicos responsáveis pela veracidade, completude e entrega pontual das informações apresentadas, podendo ser responsabilizados por quaisquer danos e/ou responsabilidades decorrentes de inexatidão e/ou falsidade de tais informações.

4.12.4. Fluxo de Informações para Liquidação. Para fins de liquidação da Oferta, os Investidores INR autorizam (i) a B3 a enviar os resultados do Leilão (incluindo seus nomes, CPF/CNPJ, número de ações alienadas, valor bruto e jurisdição fiscal) à Instituição Intermediária e Garantidora até 1 (um) dia(s) útil(eis) depois do Leilão; (ii) a Instituição Intermediária e Garantidora a compartilhar as informações mencionadas no item *(i)* com a Ofertante, como fonte pagadora do IRRF, na data em que receber as informações da B3; (iii) a Ofertante a utilizar as informações fornecidas para calcular o valor líquido devido a cada Investidor INR após o Leilão; (iv) a Ofertante a compartilhar os cálculos mencionados no item *(iii)* com a Instituição Intermediária e Garantidora até o dia útil imediatamente anterior à Data de Liquidação; (v) a Instituição Intermediária e Garantidora a compartilhar os cálculos com a B3 para que a liquidação ocorra na forma prevista neste item, até as 15h00 (horário de Brasília) do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação; e (vi) o Preço por Ação a ser recebido pelo Investidor INR da Ofertante será líquido do valor do IRRF recolhido (não haverá gross-up de IRRF pelo Ofertante). Caso as informações necessárias não sejam recebidas pela B3 no prazo ora estabelecido, a B3 dará prosseguimento à liquidação da Oferta com os valores brutos de venda, ou seja, o Preço por Ação de forma integral, sem o desconto do IRRF.

4.12.5. Custo Médio Não Comprovado. A Ofertante esclarece que, de acordo com a legislação e regulamentação vigentes, (i) se um Investidor INR não enviar o Formulário de Representação do INR para fins do IRRF devidamente preenchido e assinado, acompanhado da documentação comprobatória adequada, a Ofertante considerará o custo de aquisição desse acionista igual a zero (R$ 0,00), de modo que o valor da renda resultante da venda das Ações Objeto da Oferta será inteiramente considerado como Ganho de Capital e sujeito às alíquotas aplicáveis; (ii) a jurisdição fiscal que será utilizada para calcular o IRRF pelo Ofertante será aquela registrada para o Investidor INR perante a B3, portanto, quaisquer atualizações devem ser feitas junto à respectiva Corretora de forma oportuna para garantir a devida elegibilidade para o Leilão, de acordo com as regras e exigências internas da Corretora; (iii) caso o custo médio de aquisição por ação apresentado seja divergente das informações comprobatórias fornecidas, a Ofertante considerará como custo médio de aquisição por ação o valor que resulte no maior montante a

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

ser pago de IRRF; e (iv) ao aceitar a Oferta, os Investidores INR reconhecem que o Ofertante irá coletar o IRRF conforme acima descrito.

4.12.6. Retenção do IRRF mediante Venda de Ações de HBR. No ato da assinatura do Formulário de Representação do INR para fins do IRRF os Investidores INR autorizarão a Ofertante a vender uma parte das Ações de HBR que lhe seriam devidas no contexto da Oferta e usar os recursos líquidos para pagamento do respectivo IRRF, nos termos do item 2.7.2 acima. Em relação a cada Investidor INR, o número de Ações de HBR que lhe seriam devidas e que poderão ser usadas para essa finalidade será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

N.Ret. = IRRF.i / Q.HBRE3

Em que:

N.Ret. significa o número de Ações de HBR que seriam devidas a um determinado Investidor INR e que serão vendidas pela Ofertante para pagamento do IRRF devido pelo Investidor INR em questão;

IRRF.i significa, em relação a cada Investidor INR, o IRRF devido por ele no contexto da Oferta, conforme informado no Formulário de Representação do INR para Fins do IRRF, observado o disposto no item 4.12.2 acima;

Q.HBRE3 significa a cotação das ações ordinárias de emissão da Ofertante (HBRE3) na Data Limite; e

Sempre que a aplicação das fórmulas ora referidas resultar em um N.Ret. que corresponda a um número fracionário de Ações de HBR, tal número deverá ser arredondado para cima até o próximo maior número inteiro, de modo que o número de Ações de HBR a serem vendidas pela Ofertante para os fins previstos neste item 4.12.6 seja sempre um número inteiro. Em relação a cada Investidor INR, conforme aplicável, o tratamento dado à fração de Ações de HBR correspondente à diferença entre o respectivo N.Ret. fracionário e o número inteiro de Ações de HBR vendidas para o pagamento do respectivo IRRF será aquele previsto no item 2.7.2 acima.

4.13. Obrigação Superveniente. Nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 215, a Ofertante obriga-se a pagar aos titulares de Ações em Circulação que aceitarem a Oferta a eventual diferença a maior, se houver, entre (i) o Preço por Ação, observados os ajustes descritos no item 4.13.1 abaixo; e (ii) o valor por Ação Objeto da Oferta (ii.a) que seria devido aos acionistas, caso ocorra, dentro do prazo de 1 (um) ano, a contar da Data do Leilão, qualquer fato que impusesse a realização de oferta pública obrigatória de aquisição de ações, nos termos do artigo 3º, incisos II, III e IV, da Resolução CVM 215, e (ii.b) a que teriam direito, caso ainda fossem acionistas da Companhia e dissentissem de deliberação da Companhia que venha a aprovar a realização de qualquer evento societário que permita o exercício do direito de

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

recesso, quando este evento se verificar dentro do prazo de 1 (um) ano contado da Data do Leilão, sendo certo que, para esse fim, serão considerados acionistas aceitantes da Oferta inclusive aqueles que alienarem suas ações no contexto das Aquisições Supervenientes, nos termos do artigo 29, inciso II, alínea "a", e artigo 38 da Resolução CVM 215 e do item 4.11 acima, ou tiverem suas ações resgatadas compulsoriamente pela Companhia na forma do artigo 4º, § 5º, da Lei das S.A., do artigo 41 da Resolução CVM 215 e do item 7.2 deste Edital.

4.13.1. Ajustes ao Preço por Ação. Para os fins do cálculo da diferença a maior a que se refere o item 4.13 acima, o Preço por Ação será ajustado (i) pela variação da Taxa SELIC, *pro rata temporis* desde a Data de Liquidação até a data do efetivo pagamento do valor que seria devido; e (ii) por quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e conversões das ações ordinárias de emissão da Companhia eventualmente ocorridos.

4.13.2. Pagamento Exclusivo da Ofertante. Caso venha a ocorrer fato que enseje o pagamento previsto no item 4.13 acima, a liquidação financeira correspondente será de responsabilidade exclusiva da Ofertante e não contará com Garantia de Liquidação Financeira pela Instituição Intermediária e Garantidora.

4.13.3. Divulgação. Eventuais informações sobre o pagamento da diferença de preço mencionada no item 4.13 acima serão divulgadas pela Companhia por meio de fato relevante ou em seu website, caso o registro de companhia aberta da Companhia já tenha sido cancelado.

4.14. Obrigações Informacionais Adicionais. (i) no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do lançamento da Oferta, a Companhia deve fornecer ao mercado, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM, as seguintes informações: (a) em relação à posição e à exposição da própria Companhia e seus administradores, bem como de pessoas vinculadas à Companhia e seus administradores, (I) o número, a classe, a espécie e o tipo de valores mobiliários da Companhia detidos; (II) o número, a classe, a espécie e o tipo de valores mobiliários da Companhia tomados ou concedidos em empréstimo; (III) descrição detalhada da exposição em derivativos referenciados em valores mobiliários da Companhia; (IV) relatório dos negócios com valores mobiliários da Companhia ou derivativos referenciados em valores mobiliários da Companhia desde 3 (três) meses antes da data de início do período da Oferta até a data da divulgação das informações ora referidas, informando as datas em que ocorreram os negócios, o tipo, espécie, classe e quantidade negociadas, agrupados por data, bem como o preço médio em cada data de negociação; (V) descrição detalhada de quaisquer contratos, pré-contratos, opções, cartas de intenção ou atos jurídicos em vigor dispondo sobre a aquisição ou alienação de valores mobiliários da Companhia; (VI) o número, classe, espécie e tipo de valores mobiliários da Ofertante detidos, tomados ou concedidos em empréstimo, bem como descrição detalhada de sua exposição em derivativos referenciados em valores mobiliários da Ofertante; e (b) descrição e análise de eventuais consequências econômicas da Oferta para os administradores da Companhia, incluindo, dentre outros, pagamentos extraordinários e vencimento antecipado de opções de compra de ações; **(ii)** durante o Período da OPA, a Ofertante e as pessoas vinculadas a ela devem comunicar ao mercado (a) os negócios

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

realizados durante o Período da OPA, direta ou indiretamente, com valores mobiliários da Companhia, informando as datas em que ocorreram os negócios, o tipo, espécie, classe e quantidade negociadas, agrupados por data, bem como o preço médio em cada data de negociação; (b) a celebração de contrato, pré-contrato, opção, carta de intenção ou qualquer outro ato jurídico que disponha sobre a aquisição ou alienação de valores mobiliários da Companhia, informando a quantidade de valores mobiliários e descrevendo o preço e demais termos e condições de cada ato jurídico; e (c) a celebração de contrato, pré-contrato, opção, carta de intenção ou qualquer outro ato jurídico com a Companhia, seus administradores ou acionistas titulares de ações representando mais de 5% (cinco por cento) das Ações Objeto da Oferta, ou com qualquer pessoa vinculada às pessoas acima; as obrigações referidas nos itens "a" a "c" se aplicam também à Companhia e pessoas vinculadas, aos administradores da Companhia e pessoas vinculadas e a terceiros que lancem ou solicitem registro de OPA Concorrente, sendo certo que estas pessoas deverão comunicar ainda a realização de operações com derivativos referenciados em ações da Companhia, informando a natureza dos derivativos, as contraprestações e principais termos e condições, agrupando os negócios conforme a sua natureza e a data em que ocorreram; e **(iii)** durante o Período da OPA, os acionistas da Companhia devem comunicar ao mercado qualquer elevação ou redução de sua participação no capital social de emissão da Companhia, seja direta ou indireta, que os leve a ultrapassar, para cima ou para baixo, os patamares de 5% (cinco por cento), 6% (seis por cento), 7% (sete por cento), e assim sucessivamente, nos termos do artigo 54 da Resolução CVM 215, sem prejuízo das demais obrigações informacionais estabelecidas pela norma.

4.14.1. Divulgação das Informações. As informações indicadas nos subitens "ii" e "iii" do item 4.14 acima, devem ser divulgadas por meio de relatório incluindo todas as operações realizadas até as 24 (vinte e quatro) horas, horário de Brasília, daquele dia, o qual deve ser enviado ao diretor de relações com investidores da companhia objeto até as 12 (doze) horas, horário de Brasília, do dia seguinte. O diretor de relações com investidores da Companhia deve divulgar as informações recebidas até o dia seguinte ao recebimento da informação, antes da abertura dos negócios com ações da Companhia, por meio de sistema disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

5. LAUDOS DE AVALIAÇÃO

5.1. Laudos de Avaliação. Não obstante a faculdade prevista no artigo 21, inciso III, da Resolução CVM 215, a Ofertante elaborou laudos de avaliação, nos termos do artigo 4º, § 4º da Lei das S.A., e do artigo 16 da Resolução CVM 215, contemplando a avaliação econômica das ações de emissão da Helbor e das ações de emissão da Ofertante, em conformidade com o Anexo C da Resolução CVM 215 e com o Regulamento do Novo Mercado ("**Laudos de Avaliação**").

5.2. Contratação da Avaliadora. A Ofertante contratou a APSIS, como avaliadora responsável pela elaboração dos Laudos de Avaliação. A APSIS avaliou ambas as companhias — a Ofertante

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

e a Companhia — nos Laudos de Avaliação, observados critérios uniformes e a equivalência econômica entre os valores mobiliários permutados.

5.3. Independência da Avaliadora. A APSIS declarou, nos Laudos de Avaliação, (i) não ter qualquer conflito ou comunhão de interesses, atual ou potencial, com o Acionista Controlador Comum, a Ofertante, a Companhia ou Pessoas Vinculadas, ou ainda no tocante à Oferta; (ii) não ter o Acionista Controlador Comum, a Ofertante, a Companhia ou os administradores destas direcionado, limitado, dificultado ou praticado quaisquer atos que tenham comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das respectivas conclusões; (iii) não ter direta ou indiretamente recebido, no decorrer dos 12 (doze) meses anteriores, contraprestações ou benefícios de qualquer natureza decorrentes de operações ou serviços prestados à Companhia, à Ofertante, ao Acionista Controlador Comum ou a Pessoas Vinculadas que possam comprometer a sua independência, exceto os honorários para a elaboração dos Laudos de Avaliação; e (iv) ser independente em relação à Companhia, à Ofertante, ao Acionista Controlador Comum e às Pessoas Vinculadas.

5.4. Metodologias dos Laudos de Avaliação. Conforme indicado nos Laudos de Avaliação, a APSIS adotou as metodologias de avaliação previstas no artigo 4º, § 4º, da Lei das S.A. e no Anexo C da Resolução CVM 215, incluindo (i) o valor de patrimônio líquido por ação; (ii) o valor econômico apurado mediante a aplicação da metodologia do fluxo de caixa descontado e de múltiplos de mercado; e (iii) o preço médio ponderado de cotação das ações da Companhia e da Ofertante em mercado, nos prazos previstos no artigo 1º, inciso IX, alínea "c", do Anexo B à Resolução CVM 215.

5.4.1. Atualização do Laudo. Considerando o intervalo entre a data-base das informações financeiras da Ofertante e da Companhia utilizadas na elaboração dos Laudos de Avaliação e a data prevista para o Leilão, a Ofertante esclarece que monitorará a ocorrência de fatos que afetem materialmente as conclusões dos Laudos de Avaliação e, se aplicável, providenciará sua atualização nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 215. Para os fins do referido dispositivo, a Ofertante declara que, até a presente data, não ocorreu fato posterior à divulgação do Preço por Ação que tenha afetado, de forma significativa, o valor da Companhia ou da Ofertante.

5.5. Método Selecionado pelo Avaliador. De acordo com os Laudos de Avaliação, adotou-se como critério mais adequado para a definição do preço justo das ações da Companhia e das ações da Ofertante, para fins da Oferta, o preço médio ponderado das ações nos 90 (noventa) dias úteis anteriores à data da emissão dos Laudos de Avaliação. Com base nos Laudos de Avaliação, a Ofertante atesta que a Relação de Permuta é justa e equitativa, observando-se a equivalência econômica entre as Ações Objeto da Oferta entregues à Ofertante e as Ações de HBR entregues aos Acionistas Habilitados aceitantes.

5.6. Direito a Nova Avaliação. Nos termos do artigo 4º-A da Lei das S.A. e dos artigos 39, 40 e 43 da Resolução CVM 215, acionistas titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) das Ações

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

em Circulação poderão, no prazo de 15 (quinze) dias contado da entrega dos Laudos de Avaliação à CVM, requerer aos administradores da Companhia a convocação de assembleia especial dos titulares de Ações em Circulação para deliberar sobre a realização de nova avaliação pelo mesmo ou por outro critério, para fins de determinação do valor da Companhia e/ou da Ofertante, inclusive quanto ao valor das Ações de HBR oferecidas em permuta, nos termos do artigo 18, § 1º, da Resolução CVM 215, sendo certo que caso um requerimento validamente apresentado não seja atendido pelos administradores da Helbor no prazo de 8 (oito) dias contados do seu envio, os acionistas responsáveis pelo envio do requerimento em questão poderão convocar diretamente a assembleia da Companhia.

5.6.1. Forma e endereçamento. O pedido deverá ser fundamentado, acompanhado de elementos de convicção que demonstrem a inadequação do critério ou cálculo dos Laudos de Avaliação, e ser endereçado ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia, por escrito, no e-mail ri@helbor.com.br e no endereço da sede da Companhia.

5.6.2. Escolha do Avaliador, Remuneração e Ressarcimento de Custos. Caberá à assembleia especial que deliberar pela realização de nova avaliação nomear o responsável pela elaboração do laudo de avaliação de revisão, aprovar-lhe a remuneração, estabelecer prazo não superior a 30 (trinta) dias para o término dos serviços e determinar que o laudo de avaliação de revisão seja encaminhado à Companhia, na pessoa de seu Diretor de Relações com Investidores, à B3 e à CVM. A contratação e o custeio inicial do novo avaliador competirão à Helbor, observado que, na hipótese de o valor apurado na nova avaliação ser inferior ou igual ao valor inicialmente ofertado na Oferta, caberá aos acionistas que tenham requerido a realização de nova avaliação e àqueles que tenham votado favoravelmente à sua realização ressarcir a Companhia dos custos incorridos para a realização da avaliação em questão.

5.6.3. Suspensão dos prazos da Oferta. A formulação tempestiva do pedido suspenderá os prazos relativos à Oferta até a deliberação da assembleia especial, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 215. A Ofertante reserva-se o direito de desistir da Oferta nos termos do artigo 4º-A, § 2º, da Lei das S.A., caso o novo laudo aponte valor superior.

5.6.4. Desfecho na Data deste Edital. Na data deste Edital, não houve pedido de nova avaliação.

5.7. Disponibilização do Laudo. Os Laudos de Avaliação encontram-se à disposição dos interessados, para consulta, nos endereços físicos e eletrônicos indicados no item 10.2 deste Edital, bem como nas páginas eletrônicas da CVM (http://www.gov.br/cvm, no seguinte caminho de navegação: "Centrais de Conteúdo" > "Central de Sistemas" > "Informações sobre Companhias" > digitar o nome da companhia > "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" / "OPA – Oferta Pública de Aquisição de Ações") e da B3 (http://www.b3.com.br, no seguinte caminho de navegação: "Produtos e Serviços" > "Soluções para Emissores" > "Ofertas públicas" > "Ofertas em andamento" > "OPA" > selecionar a companhia).

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

6. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

6.1. Dados Cadastrais. A Helbor Empreendimentos S.A. é uma sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.263.189/0001-02, registrada como companhia aberta perante a CVM sob o código nº 20877, com ações ordinárias admitidas à negociação no Novo Mercado sob o código HBOR3, código ISIN BRHBORACNOR3.

6.2. Objeto Social. Nos termos do artigo 3º do seu Estatuto Social, a Companhia tem por objeto social (i) a incorporação de imóveis; (ii) a compra e venda de imóveis; (iii) a administração de loteamentos; (iv) a intermediação imobiliária; (v) a participação em outras sociedades na qualidade de acionista ou quotista; (vi) a gestão, análise e administração de projetos técnicos de engenharia; e (vii) a administração em geral de empresas e empreendimentos imobiliários.

6.3. Histórico da Companhia e Desenvolvimento de suas Atividades. A descrição dos principais setores de atuação e atividades desenvolvidas pela Companhia, bem como seus principais produtos e serviços, encontra-se no item 1 do formulário de referência da Companhia, disponível nos endereços eletrônicos referidos no item 10.2 deste Edital, sendo as informações ali contidas incorporadas a este Edital por remissão, nos termos do § 2º do artigo 1º do Anexo B à Resolução CVM 215.

6.4. Capital social. Conforme informado em seu formulário de referência mais atual, o capital social da Companhia é de R$ 1.310.225.371,46, totalmente subscrito e integralizado, representado por 133.851.072 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

6.5. Composição Acionária. Na data deste Edital, a composição acionária e distribuição do capital social da Companhia é a seguinte:

Acionista	Quantidade de Ações	% do Capital Social
Acionista Controlador Comum e Pessoas Vinculadas	67.098.134	50,129%
Ofertante	0	0,000%
Administradores da Companhia	150.253	0,112%
Ações em Tesouraria	1.157.460	0,865%
Demais Acionistas (Ações em Circulação)	65.445.225	48,894%
Total	133.851.072	100,00%

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

6.6. Informações históricas sobre negociação de ações. A tabela a seguir indica o preço médio ponderado por volume de cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia (HBOR3) em pregão na B3:

Período	Preço Médio Ponderado por Volume (R$/ação)[4]
12 meses anteriores ao início do Período da OPA (2 de julho de 2025 até 1 de julho de 2026)	R$ 2,89
Entre a divulgação do Fato Relevante e a entrega dos Laudos de Avaliação à CVM	Não aplicável, considerando que os Laudos de Avaliação foram entregues à CVM na mesma data da divulgação do Fato Relevante

6.7. Valor patrimonial das ações de emissão da Companhia. Conforme as informações periódicas mais recentes enviadas à CVM, na data-base de 30 de junho de 2026, o valor do patrimônio líquido por ação da Companhia é de R$ 10,91.

6.8. Outros Valores Mobiliários Emitidos. Além das ações ordinárias mencionadas no item 6.4 acima, os únicos outros valores mobiliários emitidos pela Helbor são notas comerciais, objeto de 3 (três) emissões, a saber (a) 1ª Emissão de Notas Comerciais, em até 4 séries; (b) 2ª Emissão de notas Comerciais, em série única; e (c) 3ª Emissão de Notas Comerciais, em série única (as três emissões em conjunto, as "**Notas**"). As Notas foram colocadas privadamente e não são negociadas em mercado regulamentados de valores mobiliários. A totalidade das Notas objeto da 1ª Emissão são de titularidade da Habitasec Securitizadora S.A.; a totalidade das Notas objeto da 2ª Emissão são de titularidade do Banco BTG Pactual S.A.; e a totalidade das Notas objeto da 3ª Emissão são de titularidade do Banco XP S.A. (Habitasec Securitizadora S.A., Banco BTG Pactual S.A. e Banco XP S.A. referidos em conjunto, para a finalidade deste item 6.8, como "**Titulares das Notas**"). A Helbor obteve a anuência expressa dos Titulares das Notas, nos termos do inciso IV do art. 51 e do inciso I do art. 52 da Resolução CVM 80, com o cancelamento de registro da Helbor como companhia aberta categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM como consequência da liquidação da Oferta, tendo os Titulares das Notas declarado, ainda, estarem cientes e reconhecerem, para os fins do inciso II do §3º do art. 51 da Resolução CVM 80, que as Notas (i) foram ofertadas privadamente e não são negociadas em mercado regulamentados de valores mobiliários; e (ii) após cancelamento do registro da Helbor, não poderão ser negociados em mercados regulamentados de valores mobiliários.

6.9. Consulta às Demonstrações Financeiras e ao Formulário de Referência. As demonstrações financeiras mais recentes e o formulário de referência da Companhia podem ser consultados nos endereços eletrônicos indicados no item 10.2 deste Edital.

[4] Fonte: B3.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

6.10. Outras informações do Formulário de Referência. Além das informações descritas neste Edital, recomenda-se que os acionistas consultem o formulário de referência da Companhia para informações detalhadas sobre seus fatores de risco, situação financeira, governança corporativa e demais aspectos relevantes para a tomada de decisão quanto à aceitação da Oferta.

7. CANCELAMENTO DE REGISTRO

7.1. Cancelamento de Registro pela CVM. Observado o disposto nos artigos 51, 52 e 55 da Resolução CVM 80, a Superintendência de Relações com Empresas (SEP) da CVM, após a verificação do atingimento do Quórum para Cancelamento de Registro e do cumprimento das demais formalidades aplicáveis, promoverá o cancelamento do registro da Companhia como emissora de valores mobiliários da categoria "A", nos termos do artigo 21 da Lei 6.385 e da Resolução CVM 80.

7.1.1. Efetivação do Cancelamento de Registro. Efetivado o Cancelamento de Registro, as ações de emissão da Companhia deixarão de ser admitidas à negociação no mercado de valores mobiliários e a Companhia deixará de estar sujeita às obrigações periódicas e eventuais aplicáveis a emissores de valores mobiliários da categoria "A".

7.1.2. Direitos dos Acionistas Remanescentes. Caso, após a Data de Liquidação e o decurso do prazo das Aquisições Supervenientes, remanesçam acionistas em circulação na Companhia sem que se verifique a hipótese de resgate compulsório prevista no item 7.2 abaixo, os direitos desses acionistas serão preservados nos termos da Lei das S.A. e da regulamentação aplicável, observado que: (i) as ações da Companhia deixarão de ser negociadas em mercado organizado; (ii) o nível de informações divulgadas pela Companhia ao mercado será significativamente reduzido; e (iii) permanecerão aplicáveis aos minoritários remanescentes os direitos políticos e patrimoniais inerentes às ações ordinárias, inclusive direito de voto, dividendos, direito de recesso e tag-along legal.

7.2. Resgate Compulsório de Ações em Circulação. Caso, após o Leilão e o decurso do prazo das Aquisições Supervenientes, remanesçam em circulação ações representativas de menos de 5% (cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, a assembleia geral da Companhia poderá deliberar o resgate compulsório dessas ações remanescentes, nos termos do artigo 4º, § 5º, da Lei das S.A. e do artigo 41 da Resolução CVM 215, pelo Preço por Ação, a ser quitado mediante a entrega de Ações de HBR, de acordo com a Relação de Permuta, nos termos do artigo 41, § 4º, inciso I, da Resolução CVM 215. Não serão entregues frações de Ações de HBR, aplicando-se às frações resultantes o tratamento previsto no item 2.7.2 deste Edital. Caso a Companhia venha a exercer a faculdade prevista no artigo 4º, § 5º, da Lei das S.A., o depósito do preço de resgate será efetuado em até 15 (quinze) dias contados da deliberação de resgate, mediante (i) o depósito das Ações de HBR correspondentes, em conta de custódia mantida à disposição dos titulares das ações resgatadas; e (ii) o depósito, em instituição

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

financeira apta a realizar o pagamento aos acionistas, do valor em moeda corrente nacional relativo às frações, apurado na forma do item 2.7.2 acima.

7.2.1. Divulgação do Resgate. Todas as informações relativas ao resgate serão oportunamente divulgadas pela Companhia mediante a publicação de fato relevante, observada a regulamentação aplicável. A Garantia de Liquidação Financeira não se estende ao pagamento do preço de resgate que será devido aos acionistas da Companhia. Adicionalmente, a liquidação financeira do resgate das Ações em Circulação não ocorrerá por meio da Câmara B3, devendo a entrega das Ações de HBR ser realizada mediante crédito em conta de custódia mantida na Central Depositária B3 ou registro junto ao escriturador das ações de emissão da Ofertante, e o pagamento em moeda corrente nacional relativo às frações, por meio de transferência bancária. Para que não haja dúvidas, as informações sobre o resgate serão devidamente divulgadas por meio do website da Companhia, caso à época do resgate a Companhia já esteja com seu registro de companhia aberta cancelado.

7.2.2. Acionistas que Não Tenham Atualizado os Dados Cadastrais. Os recursos referentes ao resgate atribuídos aos acionistas que não tenham atualizado seus dados cadastrais permanecerão depositados junto à instituição financeira indicada pela Companhia pelo prazo de 10 (dez) anos, sem qualquer atualização monetária a partir da data do respectivo depósito, em linha com a Decisão do Colegiado da CVM de 27 de março de 2018 (Processo CVM nº RJ-2014-9881), podendo ser sacados direta e pessoalmente pelo acionista ou procurador habilitado, mediante apresentação de documento de identidade oficial. A Companhia indicará, em fato relevante (ou em seu website, caso já cancelado o registro), a instituição depositária, os locais e os documentos necessários ao saque do preço de resgate.

7.3. Saída do Novo Mercado. Na hipótese em que ocorra o Cancelamento de Registro, nos termos do artigo 43 do Regulamento do Novo Mercado, será automaticamente verificada a saída da Companhia do segmento especial de listagem Novo Mercado.

8. INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTANTE

8.1. Dados cadastrais. A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma sociedade por ações de capital aberto, com sede social na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, 2° andar, Jardim Armênia, Helbor Concept Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.785.152/0001-51, registrada como companhia aberta perante a CVM sob o código nº 25402, com ações ordinárias admitidas à negociação no Novo Mercado sob o código HBRE3, código ISIN BRHBREACNOR4.

8.2. Objeto social. A Ofertante tem por objeto social, nos termos do artigo 3º do seu Estatuto Social, atuar no mercado de ativos imobiliários para renda, podendo, para tanto: (a) deter patrimônio constituído por bens imóveis e direitos a eles relativos; (b) desenvolver imóveis para renda; (c) administrar bens imóveis próprios e de terceiros; (d) comprar e vender imóveis; (e) prestar serviços de consultoria imobiliária; (f) atuar, diretamente ou por meio de

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

sociedades controladas, como administrador ou gestor de fundos de investimento imobiliário; e (g) participar, como sócia ou acionista, em outras sociedades de atividades preponderantemente não-financeiras.

8.3. Histórico da Ofertante. A descrição dos principais setores de atuação e atividades desenvolvidas pela Ofertante, bem como seus principais produtos e serviços, encontra-se no item 1 do formulário de referência da Ofertante, disponível nos endereços eletrônicos referidos no item 10.2 deste Edital, sendo as informações ali contidas incorporadas a este Edital por remissão, nos termos do parágrafo único do artigo 7º do Anexo B à Resolução CVM 215.

8.4. Capital social. Na presente data, o capital social da Ofertante é de R$ 1.321.141.551,38, totalmente subscrito e integralizado, representado por 103.188.981 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. O Estatuto Social da Ofertante autoriza o aumento do capital social, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), observadas as condições previstas no seu Estatuto Social.

8.5. Composição do quadro social. Na data deste Edital, o capital social da Ofertante é detido conforme a tabela abaixo:

Acionista	Quantidade de Ações	% do Capital Social
Acionista Controlador Comum e Pessoas Vinculadas	54.135.217	52,462%
Administradores da Ofertante	1.182.813	1,146%
Ações em Tesouraria	202.885	0,197%
Demais Acionistas (Free Float)	47.668.066	46,195%
Total	103.188.981	100,00%

8.6. Informações históricas sobre negociação das ações da Ofertante. Para os fins do artigo 7º, inciso I, do Anexo B à Resolução CVM 215, a tabela a seguir indica o preço médio ponderado por volume de cotação das ações ordinárias de emissão da Ofertante (HBRE3) em pregão na B3:

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Período	Preço Médio Ponderado por Volume (R$/ação)[5]
12 meses anteriores ao início do Período da OPA (2 de julho de 2025 até 1 de julho de 2026)	R$ 3,71
Entre a divulgação do Fato Relevante e a entrega dos Laudos de Avaliação à CVM (N/A)	Não aplicável, considerando que os Laudos de Avaliação foram entregues à CVM na mesma data da divulgação do Fato Relevante

8.7. Informações sobre a Ofertante. A Ofertante é uma Companhia aberta registrada na CVM, cujas ações ordinárias estão admitidas a negociação no Novo Mercado da B3. Todas as informações sobre a Ofertante, exigidas na forma do artigo 7º, inciso II, do Anexo B à Resolução CVM 215, incluindo informações sobre os fatores de risco relacionados às suas atividades e às ações de sua emissão, podem ser encontradas na versão 2026 – V.2 do formulário de referência da Ofertante, atualizada nesta data na forma do artigo 25, §2º, inciso II, da Resolução CVM 80, e disponibilizada, nesta data, no website da CVM (http://www.gov.br/cvm, no seguinte caminho de navegação: "Centrais de Conteúdo" > "Central de Sistemas" > "Informações sobre Companhias" > digitar o nome da companhia) e da B3 (http://www.b3.com.br, no seguinte caminho de navegação: "Produtos e Serviços" > "Negociação" > "Renda Variável" > "Ações" > selecionar a companhia), bem como na página de relações com investidores da Ofertante (http://ri.hbrrealty.com.br). Para todos os fins previstos no art. 7º, II do Anexo B à Resolução 215, as informações relativas à Ofertante acima referidas deverão ser consideradas incorporadas, por referência, a este Edital.

8.8. Fatores de Risco da Oferta. Adicionalmente aos fatores de risco contidos na seção 4.1 e 4.2 do Formulário de Referência da HBR, disponível nos endereços mencionados no item 8.7 acima, os seguintes fatores de risco deverão ser analisados com cuidado antes da decisão de aceitar a Oferta. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais os acionistas da HBR estão sujeitos. Riscos adicionais, atualmente desconhecidos ou considerados imateriais, também podem afetar adversamente a decisão de investimento dos acionistas.

- **Os Acionistas que aderirem à Oferta passarão a estar expostos aos riscos relacionados à Ofertante e às Ações de HBR.** Como resultado da adesão à Oferta, os Acionistas deixarão de deter as respectivas Ações Objeto da Oferta alienadas no âmbito da Oferta e, em contrapartida, receberão Ações de HBR, passando a estar expostos, com relação a tais ações, ao desempenho operacional e financeiro, às perspectivas, ao setor de atuação, à estrutura de capital e de governança e aos demais riscos relacionados à Ofertante. A situação financeira, os resultados operacionais e as perspectivas futuras da HBR poderão sofrer alterações após a Data de Liquidação e não há garantia de que

[5] Fonte: B3.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

seu desempenho histórico, ou as condições atualmente observadas, serão mantidos no futuro.

- **Risco de não conclusão da Oferta.** A conclusão da Oferta está sujeita ao atingimento cumulativo da Quantidade Mínima (correspondente a 50,1% do capital social da Companhia) e do Quórum para Cancelamento de Registro (correspondente a mais de 2/3 das Ações Elegíveis). Caso tais condições não sejam atingidas, a Oferta não será concluída e nenhuma ação será adquirida pela Ofertante.

- **Risco de relação de permuta fixa.** A Relação de Permuta é fixa em 0,81553398 ação ordinária de emissão da HBR (HBRE3) para cada 1 (uma) ação ordinária de emissão da Helbor (HBOR3) e não será ajustada para refletir variações no preço de mercado das ações da Helbor ou da HBR. As ações de ambas as companhias estão sujeitas à variação de preços no mercado e experimentaram volatilidade significativa no passado. Um número fixo de Ações de HBR será entregue na Oferta, de modo que alterações no preço de mercado poderão afetar o valor final recebido pelo acionista.

- **Risco de assimetria informacional.** A HBR e a Helbor são controladas pelo mesmo Acionista Controlador Comum (Hélio Borenstein S.A. — Administração, Participações e Comércio, Henrique Borenstein e Henry Borenstein). O Acionista Controlador Comum poderá possuir mais informações sobre ambas as companhias do que o público investidor em geral, inclusive informações não disponíveis ao público, o que pode gerar assimetria de condições na tomada de decisão de permuta das ações.

- **A liquidação da Oferta está sujeita aos procedimentos operacionais aplicáveis à transferência e custódia das Ações de HBR.** Não obstante a garantia de liquidação prestada pela Instituição Intermediária e Garantidora nos termos deste Edital, falhas ou indisponibilidades de sistemas, inconsistências cadastrais ou de custódia e outros eventos operacionais poderão ocasionar atrasos ou dificuldades na operacionalização da transferência das ações, observados os mecanismos previstos neste Edital para assegurar a liquidação da Oferta. A Oferta poderá não ser liquidada no prazo e condições descritos no Edital, por motivos alheios e fora do controle da Companhia e da Ofertante, incluindo, mas não se limitando, à complexidade dos procedimentos operacionais necessários junto à B3 e ao escriturador das ações para a emissão e entrega das Ações de HBR aos Acionistas Habilitados.

- **Risco das Condições Negativas.** A conclusão da Oferta está sujeita à não ocorrência de certas Condições Negativas previstas no Edital. A ocorrência de qualquer desses eventos poderá resultar no cancelamento da Oferta.

- **O tratamento tributário decorrente da adesão à Oferta poderá variar de acordo com as circunstâncias específicas de cada Acionista.** A permuta das ações no âmbito da Oferta poderá gerar incidência tributária sobre eventuais ganhos de capital

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

auferidos pelos acionistas aceitantes, conforme a legislação fiscal brasileira aplicável. Cada acionista deve consultar seus assessores tributários para verificar as implicações tributárias da aceitação da Oferta.

- **Risco das frações.** Caso o acionista aceitante faça jus a número fracionário de Ações de HBR, o número de ações será arredondado para baixo e as frações serão vendidas em leilão específico na B3. Não há garantia quanto ao preço ou liquidez obtidos na venda dessas frações, e o acionista poderá receber valor inferior ao que seria devido caso pudesse receber a fração de ação diretamente.

- **O valor de mercado das Ações de HBR poderá sofrer oscilações e não há garantia quanto ao seu valor após a liquidação da Oferta.** Não há garantia de que o valor de mercado das Ações de HBR na Data de Liquidação será equivalente ou superior ao seu valor na data de publicação deste Edital ou na data do Leilão, nem de que os Acionistas conseguirão alienar posteriormente as Ações de HBR pelo valor considerado para fins de sua decisão de adesão à Oferta.

- **A liquidez e a cotação das Ações de HBR poderão ser afetadas por alienações realizadas pelos Acionistas após a liquidação da Oferta.** Ainda que as Ações de HBR apresentem atualmente determinado nível de liquidez no mercado, não há garantia de manutenção futura do volume de negociação ou das condições de liquidez atualmente observadas.

8.9. Participação na Companhia. Na data deste Edital, a Ofertante não é titular de ações de emissão da Companhia.

8.10. Acordo de Acionistas. Na data deste Edital, a Ofertante não é parte, nem o Acionista Controlador Comum ou Pessoas Vinculadas são partes, de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto na Companhia ou na Ofertante, nos termos do artigo 1º, inciso I, alínea "c", do Anexo B à Resolução CVM 215.

8.11. Planos futuros para a Companhia. Caso a Oferta seja bem-sucedida, a Ofertante pretende, observada a legislação aplicável e as deliberações dos órgãos sociais competentes, conduzir os negócios da Companhia em linha com os objetivos descritos no item 1.7 deste Edital, sem prejuízo da realização, no momento oportuno, de eventuais operações de reestruturação societária envolvendo a Companhia, incluindo, sem limitação, eventuais fusões, cisões ou incorporações, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, em especial o disposto no artigo 264 da Lei das S.A. Na presente data, a Ofertante não possui plano formalizado para a realização de fusão, cisão ou incorporação envolvendo a Companhia. A Ofertante reserva-se o direito de avaliar, no momento oportuno, eventuais alterações no perfil das atividades da Companhia.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

9. DECLARAÇÕES DA OFERTANTE E DA INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA E GARANTIDORA

9.1. Declarações da Ofertante. A Ofertante declara que:

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas à CVM, à B3, à Instituição Intermediária e Garantidora e ao mercado, conforme disposto no artigo 6º, § 1º, da Resolução CVM 215;

(ii) a Instituição Intermediária e Garantidora, na qualidade de instituição financeira garantidora, foi devida e legitimamente contratada para garantir a liquidação financeira da Oferta e de eventuais Aquisições Supervenientes, conforme item 4.9 deste Edital e artigo 11 da Resolução CVM 215;

(iii) desconhece a existência de quaisquer fatos ou circunstâncias, não revelados ao público, que possam influenciar de modo relevante os resultados da Companhia ou as cotações das ações de emissão da Companhia ou da Ofertante;

(iv) o registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM se encontra atualizado, nos termos do artigo 2º, inciso I, do Anexo B à Resolução CVM 215;

(v) na data deste Edital, a Ofertante e Pessoas Vinculadas detêm a quantidade de ações da Companhia indicada no item 2.3.3 deste Edital, observado o disposto no artigo 1º, inciso X, do Anexo B à Resolução CVM 215;

(vi) na data deste Edital, a Ofertante e Pessoas Vinculadas não têm valores mobiliários da Companhia tomados ou concedidos em empréstimo, nem mantêm exposição em derivativos referenciados em valores mobiliários da Companhia, observado o disposto no artigo 1º, incisos XI e XII, do Anexo B à Resolução CVM 215;

(vii) não há contratos, pré-contratos, opções, cartas de intenção ou quaisquer outros atos jurídicos dispondo sobre a aquisição ou alienação de valores mobiliários da Companhia dos quais a Ofertante, o Acionista Controlador Comum ou Pessoas Vinculadas sejam parte ou beneficiários, ressalvado o disposto neste Edital, nos termos do artigo 1º, inciso XIII, do Anexo B à Resolução CVM 215;

(viii) exceto pela carta enviada pelo Acionista Controlador Comum à Ofertante, cujo inteiro teor está transcrito no item 2.4.5 deste Edital, nos últimos 6 (seis) meses, não foram celebrados contratos, pré-contratos, opções, cartas de intenção ou quaisquer outros atos jurídicos similares relativos à Oferta entre a Ofertante (ou Pessoas Vinculadas) e a Companhia, seus administradores ou acionistas titulares de mais de 5% (cinco por cento) das Ações Objeto da Oferta; a Ofertante registra que mantém, no curso normal dos seus negócios, determinadas

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

transações de execução continuada com a Helbor e com o Acionista Controlador Comum, conforme descritas abaixo:

(a) Helbor e a Ofertante são co-incorporadoras em determinados empreendimentos imobiliários, repartindo os custos da incorporação proporcionalmente às suas respectivas participações; os custos em questão são apurados e repartidos mensalmente; atualmente, a Ofertante registra um saldo credor contra a Helbor decorrente da repartição de custos de incorporação de R$ 24.030.165,32 (vinte e quatro milhões, trinta mil e cento e sessenta e cinco reais e trinta e dois centavos);

(b) Helbor, a Ofertante e o Acionista Controlador Comum são signatários de um Acordo Operacional, celebrado em 17 de agosto de 2020, com prazo de duração de 10 (dez) anos, que estabelece os princípios e procedimentos que devem ser observados no contexto da alocação de novas oportunidades de negócios entre a Helbor e a Ofertante, e institui um regime de preferência recíproca em certas situações em que é possível a exploração conjunta de novas parcerias por ambas as companhias, sempre respeitado o curso normal dos negócios desenvolvidos exclusivamente por cada uma das companhias;

(c) Helbor e a Ofertante são signatárias de um Contrato de Compartilhamento de Custos e Despesas, celebrado em 17 de agosto de 2020, com prazo de duração indeterminado, que estabelece os termos e condições a serem observados pelas partes no contexto do compartilhamento de custos e despesas comuns referentes a atividades de apoio administrativo, incluindo, sem limitação, custos e despesas de pessoal, materiais e serviços administrativos e de suporte; atualmente a Ofertante registra um saldo credor contra a Helbor decorrente do compartilhamento de custos e despesas de R$ 1.505.189,25 (um milhão, quinhentos e cinco mil, cento e oitenta e nove reais e vinte e cinco centavos);

(d) Helbor e a Ofertante são signatárias de um contrato de aluguel referente à laje do imóvel Helbor Concept – Edifício Corporate, em Mogi das Cruzes, onde está localizada a sede da Helbor, celebrado em 1 de maio de 2024, com prazo de duração de 120 (cento e vinte) meses, no qual a Helbor figura como locatária e a Ofertante, como locadora; atualmente o valor do saldo remanescente da locação da laje do imóvel Helbor Concept – Edifício Corporate registrado pela Ofertante é de R$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais); e

(e) Helbor e a Ofertante são signatárias de um contrato de aluguel referente à laje do imóvel HBR Corporate Faria Lima onde está localizada a filial de São Paulo da Helbor, celebrado em 1 de julho de 2020, com prazo de duração de 240 (duzentos e quarenta) meses, no qual a Helbor figura como locatária e a Ofertante, como locadora; atualmente o valor do saldo remanescente da locação da laje do imóvel HBR Corporate Faria Lima

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

registrado pela Ofertante é de R$ 12.214.504,20 (doze milhões, duzentos e quatorze mil, quinhentos e quatro reais e vinte centavos).

(ix) para os fins do artigo 1º, inciso XV, e § 1º, do Anexo B à Resolução CVM 215, não há, ou houve, nos 12 (doze) meses anteriores à data deste Edital, negociações privadas relevantes envolvendo ações de emissão da Companhia, entre partes independentes, das quais a Ofertante, o Acionista Controlador Comum ou Pessoas Vinculadas tenham participado, razão pela qual não há comparação de preço a ser justificada;

(x) cumpriu integralmente as obrigações previstas no artigo 6º, § 1º, e no artigo 11 da Resolução CVM 215, conforme aplicáveis;

(xi) para os fins do artigo 2º, inciso III, e do artigo 6º, inciso II, alínea "a", do Anexo B à Resolução CVM 215, assume as obrigações previstas no artigo 28 e no artigo 29, incisos I e II, alínea "a", da Resolução CVM 215, bem como no artigo 38 da Resolução CVM 215 em razão da unificação com a OPA para Cancelamento de Registro, na forma dos itens 4.11 e 4.13 deste Edital;

(xii) para os fins do artigo 6º, inciso I, do Anexo B à Resolução CVM 215, declara expressamente sua intenção de promover, no prazo máximo de 1 (um) ano contado da Data do Leilão, o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, sendo certo que a presente Oferta é unificada nos termos do artigo 70, § 4º, da Resolução CVM 215, visando ao mesmo tempo à aquisição do controle e ao cancelamento de registro da Companhia;

(xiii) para os fins do artigo 35 da Resolução CVM 215, declara expressamente que não houve, na Companhia, homologação de subscrição pública de ações no período de 1 (um) ano imediatamente anterior à data deste Edital, não incidindo o piso de preço de que trata o referido dispositivo, conforme item 2.7.6 acima;

(xiv) compromete-se a não negociar, durante o Período da OPA, com ações de emissão da Companhia ou valores mobiliários a elas referenciados, ressalvadas as aquisições realizadas no âmbito da própria Oferta, observado o disposto no artigo 31 da Resolução CVM 215 bem como as salvaguardas subsidiárias previstas nos itens 2.3.4 e 2.3.5 acima;

(xv) compromete-se, caso venha a adquirir, durante o Período da OPA, ações de emissão da Companhia por preço superior ao Preço por Ação ou à Relação de Permuta, conforme aplicável, a elevar imediatamente o preço da Oferta para refletir o preço de tais aquisições, nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 215; e

(xvi) tem conhecimento de que, caso a Companhia venha a exercer a faculdade prevista no artigo 4º, § 5º, da Lei das S.A., o depósito do preço de resgate deverá ser efetuado em até 15 (quinze) dias contados da deliberação de resgate, na forma do item 7.2 deste Edital, em instituição financeira apta a realizar o pagamento aos acionistas.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

9.2. Declarações da Instituição Intermediária e Garantidora. A Instituição Intermediária e Garantidora declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, bem como verificou a suficiência e a qualidade das informações fornecidas ao mercado durante todo o procedimento da Oferta necessárias à tomada de decisão por investidores, incluindo as informações eventuais e periódicas devidas pela Companhia, e as constantes deste Edital e dos Laudos de Avaliação, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 215;

(ii) desconhece a existência de quaisquer fatos ou circunstâncias, não revelados ao público, que possam influenciar de modo relevante os resultados da Companhia ou as cotações das ações objeto da Oferta;

(iii) a sua posição em ações da Companhia e da Ofertante, na data de divulgação deste Edital, é a indicada no item 10.4.1 deste Edital, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 215; e

(iv) cumprirá as vedações constantes do artigo 14 da Resolução CVM 215, abstendo-se de negociar com ações de emissão da Companhia pelo prazo aplicável, salvo (a) no exercício regular das suas atividades de intermediação no âmbito da Oferta; e (b) nas demais hipóteses permitidas pela regulamentação aplicável.

10. OUTRAS INFORMAÇÕES

10.1. Ausência de Liquidez e Redução no Nível de Informação Após a Oferta. Após a Oferta, caso atingidos a Quantidade Mínima e o Quórum para Cancelamento de Registro, a Companhia deixará de ter ações negociadas em mercado organizado de valores mobiliários e perderá seu registro de emissora de valores mobiliários da categoria "A" perante a CVM. Consequentemente, a Companhia deixará de estar sujeita às obrigações periódicas e eventuais aplicáveis a emissores de valores mobiliários da categoria "A", reduzindo significativamente o nível de informações divulgadas ao mercado. Exceto pela Obrigação Superveniente, os acionistas devem estar cientes de que as ações de emissão da Companhia podem não ter condições favoráveis de liquidez e de que pode não haver outra oportunidade para os acionistas venderem suas ações. Para que não haja dúvidas, caso o Quórum para Cancelamento de Registro seja atingido, mas a Quantidade Mínima não o seja, ou, caso o Quórum para Cancelamento de Registro não seja atingido, mas a Quantidade Mínima o seja, em ambas as situações a Ofertante não seguirá com a Oferta e nenhuma Ação Objeto da Oferta será adquirida.

10.2. Acesso aos Documentos Relacionados à Oferta. Este Edital, assim como os Laudos de Avaliação, o estatuto social da Companhia, o estatuto social da Ofertante, o formulário de

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

referência da Companhia, o formulário de referência da Ofertante, as demonstrações financeiras da Companhia e da Ofertante, a ata da Assembleia Geral e da reunião do Conselho de Administração da Ofertante que aprovaram o Aumento de Capital e os Laudos de Avaliação, bem como os demais documentos relacionados à Oferta estão à disposição dos interessados nos seguintes endereços eletrônicos e físicos:

• **Ofertante:**
sede social da Ofertante (endereço indicado no preâmbulo);
website de Relações com Investidores da Ofertante (http://ri.hbrrealty.com.br), no seguinte caminho de navegação: "Informações aos Investidores" > "Documentos CVM" > "Documentos OPA";
website da CVM (http://www.gov.br/cvm), no seguinte caminho de navegação: "Centrais de Conteúdo" > "Central de Sistemas" > "Informações sobre Companhias" > digitar o nome da companhia > "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" / "OPA – Oferta Pública de Aquisição de Ações";
website da B3 (http://www.b3.com.br), no seguinte caminho de navegação: "Produtos e Serviços" > "Soluções para Emissores" > "Ofertas públicas" > "Ofertas em andamento" > "OPA" > selecionar a companhia.

• **Companhia:**
sede social da Companhia (endereço indicado no preâmbulo);
website de Relações com Investidores da Companhia (http://ri.helbor.com.br), no seguinte caminho de navegação: "Informações aos Investidores" > "Documentos OPA";
website da CVM (http://www.gov.br/cvm), no seguinte caminho de navegação: "Centrais de Conteúdo" > "Central de Sistemas" > "Informações sobre Companhias" > digitar o nome da companhia > "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" / "OPA – Oferta Pública de Aquisição de Ações";
website da B3 (http://www.b3.com.br), no seguinte caminho de navegação: "Produtos e Serviços" > "Soluções para Emissores" > "Ofertas públicas" > "Ofertas em andamento" > "OPA" > selecionar a companhia.

• **Instituição Intermediária:**
sede social e filial da Instituição Intermediária e Garantidora (endereços indicados no preâmbulo);
website da Instituição Intermediária (https://www.btgpactual.com/investment-banking), no seguinte caminho de navegação: "Investment Banking" > "Ofertas Públicas" > "Oferta Pública de Aquisição de Ações – Helbor".

• **CVM:**
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ;
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, São Paulo/SP;
website da CVM (http://www.gov.br/cvm), no seguinte caminho de navegação: "Centrais de Conteúdo" > "Central de Sistemas" > "Informações sobre Companhias" > digitar o nome da

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

companhia > "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" / "OPA – Oferta Pública de Aquisição de Ações".

• **B3:**
Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, São Paulo/SP;
website da B3 (http://www.b3.com.br), no seguinte caminho de navegação: "Produtos e Serviços" > "Soluções para Emissores" > "Ofertas públicas" > "Ofertas em andamento" > "OPA" > selecionar a companhia.

10.3. Acesso à Relação de Acionistas da Companhia. A relação nominal de todos os acionistas da Companhia, com os respectivos endereços e quantidades de ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive em meio eletrônico, atualizada até 10 (dez) dias antes do protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, encontra-se à disposição de eventuais interessados, (i) mediante identificação e recibo assinado pela parte interessada, na sede da Ofertante, na sede da Companhia, na sede e na filial da Instituição Intermediária e Garantidora indicadas no preâmbulo, na sede da CVM e na sede da B3, conforme previsto no artigo 1º, inciso XVI, do Anexo B à Resolução CVM 215, ou (ii) por meio de pedido de vistas à CVM, que poderá ser formulado por qualquer investidor que comprove sua condição de acionista durante o Período da OPA, sendo certo que tal relação não foi e não será disponibilizada nos websites da Companhia, da Instituição Intermediária, da B3 ou da CVM.

10.4. Relacionamento entre a Ofertante e a Instituição Intermediária. Além do relacionamento decorrente do Contrato de Intermediação, a Ofertante e seu grupo econômico não mantêm relacionamento comercial ordinário com a Instituição Intermediária e seu grupo econômico. A Ofertante e a Instituição Intermediária declaram não haver qualquer conflito de interesses que comprometa a independência da atuação da Instituição Intermediária no contexto da Oferta.

10.4.1. Posição da Instituição Intermediária e Garantidora. Na data deste Edital, a Instituição Intermediária e Garantidora e as sociedades integrantes do seu grupo econômico não são titulares de ações de emissão da Companhia e da Ofertante e não mantêm exposição em derivativos nelas referenciados, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 215.

10.5. Documentos da Oferta. Os acionistas titulares de valores mobiliários da Companhia poderão obter cópia deste Edital e dos demais documentos relacionados à Oferta nos endereços eletrônicos e físicos indicados no item 10.2 acima.

10.6. Acionistas Domiciliados Fora do Brasil. Os acionistas domiciliados fora do Brasil deverão observar a legislação aplicável em suas respectivas jurisdições no que se refere à aceitação da Oferta e ao recebimento das Ações de HBR. A Oferta não está sendo, e não será, realizada direta ou indiretamente nos ou para os Estados Unidos da América, nem por meio de correio, fax, e-mail, telefone, internet ou qualquer instrumento norte-americano de comércio interestadual ou internacional, nem por meio de qualquer bolsa ou mecanismo norte-

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

americano de negociação. Acionistas que sejam U.S. Persons (conforme definidos no Regulation S do U.S. Securities Act of 1933, conforme alterado) devem observar as restrições aplicáveis. Esta Oferta também não é destinada a acionistas residentes ou domiciliados em qualquer jurisdição onde sua aceitação viole leis locais. A U.S. Securities and Exchange Commission não aprovou esta Oferta nem analisou seu mérito; qualquer declaração em contrário constitui crime nos EUA. A Ofertante reserva-se o direito de não aceitar manifestações de aceitação que possam violar a legislação aplicável em jurisdições estrangeiras.

10.7. Recomendações aos Acionistas. As atuais regulações e legislações tributárias podem afetar de forma diversa os acionistas, conforme suas circunstâncias específicas, em especial considerando que a Oferta envolve permuta. Recomenda-se a todos os acionistas que queiram participar da Oferta que consultem seus respectivos assessores fiscais para uma melhor compreensão sobre os impactos fiscais da adesão à Oferta. Nem a Ofertante, nem a Companhia, nem a Instituição Intermediária e Garantidora prestam qualquer aconselhamento tributário aos acionistas no contexto da Oferta.

10.8. Declarações Prospectivas. Certas declarações aqui contidas podem ser entendidas como estimativas e declarações prospectivas. O uso de qualquer uma das frases/expressões "acredita", "espera", "pode", "pretende", "estimativas", "projeta", "prevê" e expressões similares destina-se a identificar tais estimativas e declarações prospectivas, as quais envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. Exceto pela extensão exigida por lei, a Ofertante não se compromete a atualizar as estimativas e declarações prospectivas aqui contidas.

10.9. Aviso Final. O REGISTRO DA OFERTA PELA CVM NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA B3, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA OBJETO, OU SOBRE O PREÇO OFERTADO PELAS AÇÕES OBJETO DA OPA, NEM SOBRE AS AÇÕES DE HBR OFERTADAS EM PERMUTA.

10.10. Foro. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Edital, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Assinaturas

Mogi das Cruzes, 6 de outubro de 2026.

_____

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.
(Ofertante)

_____

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Filial – CNPJ/MF nº 30.306.294/0002-26
(Instituição Intermediária e Garantidora)

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

ANEXO I

Formulário de Manifestação

O presente formulário de manifestação ("Formulário de Manifestação") refere-se à oferta pública de aquisição de até a totalidade das ações de emissão da **Helbor Empreendimentos S.A.**, companhia aberta com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Bairro Jardim Armênia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.263.189/0001-02, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como emissor categoria "A" sob o nº 20877 ("Companhia"), para fins do cancelamento de registro de companhia aberta perante a CVM, e o consequente cancelamento da listagem da Companhia no segmento especial de listagem do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), nos termos e condições descritos no "Edital de Oferta Pública de Permuta Unificada para Aquisição do Controle e Cancelamento de Registro de Companhia Aberta de Helbor Empreendimentos S.A." datado de 6 de outubro de 2026 ("Edital").

Todos os termos iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no Edital e em seus respectivos anexos.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E DA B3, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

1. Acionista			
Nome completo/Razão ou denominação Social:			
Profissão/Descrição da atividade econômica principal:			
Código e descrição da natureza jurídica:			
Endereço:	Número:	Complemento:	
Bairro:	CEP:	Cidade/Estado:	
CPF/CNPJ:	Nacionalidade:	Telefone:	Estado Civil:
Data de nascimento:	E-mail:	Documento de Identidade e número:	Órgão Emissor:
2. Representante (s) Legais (se houver):			
Nome completo/ Razão ou denominação Social:			
Profissão/Descrição da atividade econômica principal:			
Código e descrição da natureza jurídica:			

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Endereço:	Número:	Complemento:	
Bairro:	CEP:	Cidade/Estado:	
CPF/CNPJ:	Nacionalidade:	Telefone:	Estado Civil:
Data de nascimento:	E-mail:	Documento de Identidade e Número:	Órgão Emissor:
3. Ações Detidas			
Companhia Emissora: **Helbor Empreendimentos S.A.**			
Tipo e Espécie: Ações Ordinárias	Quantidade:	Quantidade por extenso:	
4. Sociedade Corretora Credenciada			
Razão ou Denominação Social:			
CNPJ:			
Endereço:	Número:	Complemento:	
Bairro:	CEP:	Cidade/Estado:	
5. Manifestação em relação à Oferta			
( )	Concorda expressamente com o cancelamento de registro da companhia aberta da Helbor Empreendimentos S.A. e a sua saída do segmento de listagem Novo Mercado da B3, a despeito de não desejar alienar as ações de sua titularidade no Leilão.		

O acionista que preencher o campo 5 acima está ciente de que: (A) SUAS AÇÕES NÃO FICARÃO DISPONÍVEIS PARA VENDA ATÉ A DATA DE LIQUIDAÇÃO DO LEILÃO; E (B) APÓS O CANCELAMENTO DE REGISTRO PERANTE A CVM NÃO SERÁ MAIS POSSÍVEL NEGOCIAR SUAS AÇÕES NA B3.

Este Formulário de Manifestação é irrevogável e irretratável, observados os termos e condições dispostos neste Formulário de Manifestação e no Edital.

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Formulário de Manifestação.

DECLARO PARA TODOS FINS QUE (I) ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO; (II) OBTIVE EXEMPLAR DO EDITAL E TENHO CONHECIMENTO DE SEU INTEIRO TEOR, CONTENDO OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA; E (III) RESPONSABILIZO-ME PELA VERACIDADE, CONSISTÊNCIA, PRECISÃO E SUFICIÊNCIA

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

DAS INFORMAÇÕES AQUI PRESTADAS E POR TODA A DOCUMENTAÇÃO RELACIONADA.

_____

Data e Local

_____

Acionista

RG (quando aplicável) CPF/CNPJ

Este Formulário de Manifestação deve ser preenchido por completo e assinado, com firma reconhecida em cartório pelo respectivo acionista ou procurador autorizado. Após preenchido, o termo deverá ser entregue à Corretora credenciada até as 18h00 (horário de Brasília) da Data Limite (dia útil imediatamente anterior à Data do Leilão), em 2 (duas) vias originais, devendo a Corretora, por sua vez, entregá-lo ao Diretor de Negociação Eletrônica da B3 até as 12h00 (horário de Brasília) da Data do Leilão.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

ANEXO II
Formulário de Representação do INR para Fins do IRRF

O presente formulário de representação ("Formulário de Representação") refere-se ao recolhimento do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") incidente sobre os ganhos de capital realizados pelos Investidores de Mercado de Capitais Não Residentes e pelos Investidores Estrangeiros Diretos (em conjunto, "Investidores INR") em conexão com a venda das Ações Objeto da Oferta no âmbito da oferta pública de aquisição de até a totalidade das ações de emissão da Helbor Empreendimentos S.A., companhia aberta com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Bairro Jardim Armênia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.263.189/0001-02, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como emissor categoria "A" sob o nº 20877 ("Companhia"), para fins do cancelamento de registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM, e o consequente cancelamento da listagem da Companhia no segmento especial de listagem do Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), nos termos e condições descritos no " Edital de Oferta Pública de Permuta Unificada para Aquisição do Controle e Cancelamento de Registro de Companhia Aberta de Helbor Empreendimentos S.A." datado de 6 de outubro de 2026 ("Edital").

Todos os termos iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no Edital e em seus respectivos anexos.

INFORMAÇÕES DO INVESTIDOR INR TITULAR DE AÇÕES OBJETO DA OFERTA		
1. Responsável pelo preenchimento		
Nome:		
Cargo:		
2. Acionista		
Nome completo/Razão ou denominação Social:		
Profissão/Descrição da atividade econômica principal:		
Código e descrição da natureza jurídica:		
Endereço:	Número:	Complemento:
Bairro:	CEP:	Cidade/Estado:
CPF/CNPJ:	Nacionalidade:	Telefone:
E-mail:		

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Jurisdição Fiscal:			
Qualificação como Investidor de Mercado de Capitais[6]: ( ) Sim ( ) Não			
3. Representante (s) Legais (se houver):			
1.Nome completo:			
Endereço:	Número:	Complemento:	
Bairro:	CEP:	Cidade/Estado:	
CPF/CNPJ:	Nacionalidade:	Tel:	Estado Civil:
2. Nome completo:			
Endereço:	Número:	Complemento:	
Bairro:	CEP:	Cidade/Estado:	
CPF/CNPJ:	Nacionalidade:	Tel:	Estado Civil:
4. Agente de Custódia representante do Investidor INR			
Razão ou Denominação Social:			
CNPJ:			
Endereço:	Número:	Complemento:	
Bairro:	CEP:	Cidade/Estado:	
5. Emissor: Helbor Empreendimentos S.A.			
Quantidade de Ações detidas pelo Investidor INR:			
Custo Médio de Aquisição por Ação[7]:			

[6] O Acionista que tenha investido em Ações Objeto da Oferta por meio do mercado organizado (i.e. por meio de negociações na B3), nos termos da Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014, a qual foi revogada pela Resolução Conjunta n° 13, de 3 de dezembro de 2024 ("Investidor de Mercado de Capitais").

[7] Para evitar quaisquer dúvidas, os únicos documentos comprobatórios aceitáveis para o Custo Médio de Aquisição consistem em: nota de corretagem em transações na Bolsa de Valores, boletim de subscrição no caso de aumento de capital públicos ou privados, contrato de compra e venda de ações no caso de transações privadas, documentos societários no caso em que as ações foram adquiridas por meio de uma reestruturação societária, testamento, contrato de doação, escritura de partilha em caso de

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

Descrição da documentação de suporte anexa:

6. Declarações

O Investidor INR reconhece expressamente que:

(a) A Ofertante, como fonte pagadora do IRRF, utilizará as informações fornecidas pelos Investidores INR ou seus respectivos representantes legais/agentes de custódia no Brasil (dado que tais representantes legais/agentes de custódia devem estar devidamente constituídos enquanto representantes legais/agentes de custódia do Investidor INR, conforme o caso), conforme o caso, para calcular, com base na documentação de suporte, o Ganho de Capital e o IRRF a ser retido. Os Investidores INR ou seus representantes legais/agentes de custódia no Brasil, conforme o caso, são os únicos responsáveis pela veracidade, completude e entrega pontual das informações apresentadas, e se responsabilizam perante a Ofertante por quaisquer danos e/ou responsabilidades decorrentes de inexatidão, incompletude, entrega atrasada e/ou falsidade de tais informações;

(b) Para fins de liquidação da Oferta, (i) a B3 enviará os resultados do Leilão (incluindo seus nomes, CPF/CNPJ), número de ações vendidas, valor bruto das vendas e jurisdição fiscal) à Instituição Intermediária, (ii) a Instituição Intermediária compartilhará as informações mencionadas no item "i" com a Ofertante, como fonte pagadora do IRRF, (iii) a Ofertante irá utilizar as informações fornecidas por e relativas aos Investidores INR conforme os itens 4.12.1 e seguintes do Edital e "ii" acima, para calcular o valor líquido devido a cada Investidor INR após o Leilão, (iv) a Ofertante irá compartilhar os cálculos mencionados no item "iii" com a Instituição Intermediária, (v) a Instituição Intermediária compartilhará os cálculos mencionados no item "iii" com a B3 para que a liquidação ocorra; e (vi) **O NÚMERO DE AÇÕES DE HBR DEVIDOS A UM DETERMINADO INVESTIDOR NO CONTEXTO DA OFERTA SERÁ <u>LÍQUIDO DA RETENÇÃO DE AÇÕES DE HBR PARA PAGAMENTO DO RESPECTIVO IRRF</u>, NOS TERMOS DO ITEM 4.12.6 DO EDITAL (PARA QUE NÃO RESTEM DÚVIDAS, UMA PARCELA DAS AÇÕES DE HBR DEVIDAS AO INVESTIDOR INR NO CONTEXTO DA OFERTA PODERÁ SER RETIDA PELA OFERTANTE PARA VENDA EM MERCADO, SENDO CERTO QUE OS RECURSOS LÍQUIDOS DECORRENTES DA VENDA DAS AÇÕES DE HBR RETIDAS SERÃO USADOS PARA O PAGAMENTO DO IRRF DEVIDO PELO INVESTIDOR INR)**. Os Investidores INR declaram que estão cientes de que qualquer coleta, armazenamento, tratamento ou transmissão de dados pode ser considerada como processamento de dados pessoais nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) do Brasil, e será realizada de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis; e

(c) De acordo com a legislação e regulamentação vigente, (i) se um Investidor INR não enviar o Formulário de Representação do INR para fins do IRRF devidamente preenchido e assinado por seus representantes legais, para o cálculo do IRRF devido, acompanhado da documentação comprobatória adequada, a Ofertante considerará o custo de aquisição desse

transações não onerosas. Havendo múltiplas transações, deverá ser apresentada a memória de cálculo em formato *excel* para o Custo Médio de Aquisição. Qualquer documento não incluído nesta lista exaustiva não será considerado como uma documentação comprobatória válida.

Docusign Envelope ID: 38148441-AF15-892A-81E8-4E5B3B48675C

acionista igual a zero (R$ 0,00), de modo que o valor da renda resultante da venda das Ações Objeto da Oferta será inteiramente considerado como Ganho de Capital; (ii) se um Investidor INR não informar sua jurisdição fiscal até a Data Limite, mas submeta o restante das informações necessárias para calcular o IRRF (acompanhadas da respectiva documentação comprobatória adequada), a Ofertante aplicará as alíquotas progressivas de 15% a 22,5% sobre o ganho de capital desse acionista; (iii) caso o custo médio de aquisição por ação apresentado seja divergente das informações comprobatórias fornecidas, a Ofertante irá considerar como custo médio de aquisição por ação o valor que resulte no maior montante a ser pago de IRRF; e (iv) ao aceitar a Oferta, os Investidores INR autorizam, de forma irrevogável e irretratável, a Ofertante a coletar o IRRF conforme descrito no Edital e outorgam completa quitação sobre a apuração e o pagamento do IRRF realizados com base nas informações fornecidas pelos Investidores INR, nos termos aqui descritos.

Este Formulário de Representação é irrevogável e irretratável, observados os termos e condições dispostos neste Formulário de Representação e no Edital.
Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Formulário de Representação.

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE (I) ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE FORMULÁRIO DE REPRESENTAÇÃO; (II) OBTIVE EXEMPLAR DO EDITAL E TENHO CONHECIMENTO DE SEU INTEIRO TEOR, CONTENDO OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA; (III) AUTORIZO EXPRESSAMENTE A OFERTANTE A RETER E PROMOVER A VENDA DE AÇÕES DE HBR QUE ME SERIAM DEVIDAS COM A FINALIDADE DE UTILIZAR OS RECURSOS LÍQUIDOS DECORRENTES DA VENDA ORA REFERIDA PARA PAGAMENTO DO IRRF DEVIDO POR MIM NO CONTEXTO DA OFERTA; E (IV) ME RESPONSABILIZO PELA VERACIDADE, CONSISTÊNCIA, PRECISÃO E SUFICIÊNCIA DAS INFORMAÇÕES AQUI PRESTADAS E POR TODA A DOCUMENTAÇÃO RELACIONADA.

_____

Data e Local

_____

Acionista
RG (quando aplicável) CPF/CNPJ

Este Formulário de Representação **deve ser preenchido por completo e assinado, com firma reconhecida em cartório pelo respectivo acionista ou procurador autorizado. Após preenchido, o formulário deverá ser entregue à Ofertante, até** as **18h00 (horário de Brasília)** da Data Limite (dia **útil** imediatamente anterior **à Data do** Leilão), **por meio do** endereço eletrônico indicado no item 4.12.2 do Edital, **com assunto "Custo Médio de Aquisição de Ações – Investidores INR".**