Docusign Envelope ID: D713B9A9-2DD2-8DDA-8367-5052032A5124

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02
NIRE 35.300.340.337 | Código CVM nº 20877

Helbor
sinta-se em casa

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 20 DE OUTUBRO DE 2026

1. Data, Hora e Local: Aos 20 dias de outubro de 2026, às 15 horas, nos termos e prazos previstos no artigo 23 do Estatuto Social da Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia"), por videoconferência, e presencialmente na filial da Companhia localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4055, 11º andar, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-133. **2. Convocação e Presença:** Dispensadas as formalidades de convocação diante da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, Srs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Moacir Teixeira da Silva, Francisco Andrade Conde, Marcelo Vitorino Cavalcante, Fábio de Araujo Nogueira, Sérgio Alexandre Figueiredo Clemente. Presentes, ainda, o Diretor Vice-Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores, Sr. Roberval Lanera Toffoli e a Diretora Jurídica, Srta. Andrea Altieri Bittencourt. **3. Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Moacir Teixeira da Silva, e secretariados pela Srta. Andrea Altieri Bittencourt. **4. Deliberações: Deliberações tomadas com base nos documentos de suporte arquivados na sede da Companhia, tendo sido autorizada a lavratura da presente ata em forma de sumário:** Iniciados os trabalhos, os Srs. Henrique Borenstein e Henry Borenstein indicaram que se absteriam de participar das discussões e deliberações sobre o tema da ordem do dia. Ato contínuo, os demais membros do Conselho de Administração, após examinarem os termos e condições da oferta pública de permuta unificada para aquisição do controle e cancelamento do registro da Helbor, com a consequente saída do segmento especial de listagem Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado"), da Companhia, lançada pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Oferta" ou "OPA"), deliberaram, por unanimidade e sem ressalvas, nos termos e para os fins do art. 21 do Regulamento do Novo Mercado, aprovar a emissão de parecer fundamentado ("Parecer") a respeito da Oferta, contendo **recomendação favorável à aceitação** da OPA pelos acionistas da Companhia, que integra a presente Ata como seu **Anexo I**. **5. Encerramento e Lavratura da Ata:** Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem quisesse se manifestar e ante a ausência de manifestações, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, a qual foi lida, aprovada e assinada por todos. Mesa: Presidente - Sr. Henrique Borenstein. Secretária - Srta. Andrea Altieri Bittencourt. Conselheiros: Srs. Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Moacir Teixeira da Silva, Francisco Andrade Conde, Marcelo Vitorino Cavalcante, Fábio de Araujo Nogueira e Sérgio Alexandre Figueiredo Clemente. Mogi das Cruzes, 20 de outubro de 2026. **Mesa:** Sr. Moacir Teixeira da Silva - Presidente; Srta. Andrea Altieri Bittencourt - Secretária. **Conselheiros:** Henrique Borenstein; Henry Borenstein; Moacir Teixeira da Silva; Francisco Andrade Conde; Marcelo Vitorino Cavalcante; Fábio de Araujo Nogueira; Sérgio Alexandre Figueiredo Clemente. **Anexo I da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Helbor Empreendimentos S.A., Realizada em 20 de Outubro de 2026 - Parecer do Conselho de Administração da Helbor Empreendimentos S.A. - Oferta Pública de Permuta Unificada para Aquisição do Controle e Cancelamento de Registro de Companhia Aberta -** Em cumprimento ao disposto no artigo 21 do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Regulamento do Novo Mercado") e no artigo 52 da Resolução CVM nº 215, de 29 de outubro de 2024 ("Resolução CVM 215"), bem como no item 2.12 do Edital (conforme abaixo definido), o Conselho de Administração da Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor" ou "Companhia") apresenta o seu parecer a respeito da oferta pública de permuta unificada para aquisição do controle e cancelamento de registro de companhia aberta da Companhia, lançada pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR" ou "Ofertante"), nos termos do respectivo edital, publicado no jornal O Estado de S. Paulo em 6 de outubro de 2026 e disponível para consulta nos endereços eletrônicos indicados no item 10.2 do próprio edital, dentre os quais a página de relações com investidores da Companhia (http://ri.helbor.com.br) ("Edital" e "Oferta", respectivamente). Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Parecer têm o significado que lhes é atribuído no Edital. A 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 CVM 215; (iv) ao Regulamento do Novo Mercado, especificamente as regras aplicáveis à saída do segmento especial de listagem denominado Novo Mercado ("Novo Mercado"); e (v) ao estatuto social da Companhia e ao estatuto social da Ofertante. Este Parecer está dividido em seis partes. A primeira descreve as principais características da Oferta à luz do Edital. A segunda contém a análise do Conselho de Administração sobre a conveniência e a oportunidade da Oferta quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço, à relação de permuta e aos potenciais impactos para a liquidez das ações, bem como à governança da Companhia após a Oferta (artigo 21, inciso I, do Regulamento do Novo Mercado e artigo 52, inciso I, da Resolução CVM 215). A terceira trata dos planos estratégicos divulgados pela Ofertante em relação à Companhia (artigo 21, inciso II, do Regulamento do Novo Mercado). A quarta descreve as alterações relevantes na situação financeira da Companhia desde as últimas informações trimestrais divulgadas ao mercado (artigo 52, inciso II, da Resolução CVM 215). A quinta trata das alternativas à aceitação da Oferta disponíveis no mercado (artigo 21, inciso III, do Regulamento do Novo Mercado). A sexta apresenta a conclusão do Conselho de Administração. Este Parecer foi elaborado e aprovado pelos membros do Conselho de Administração, com abstenção dos Srs. Henrique Borenstein e Henry Borenstein, que são relacionados ao Acionista Controlador Comum (conforme abaixo definido). O **Anexo I** contém uma lista dos principais documentos que subsidiaram a elaboração deste Parecer pelo Conselho de Administração. Sem prejuízo das conclusões descritas abaixo, o Conselho de Administração alerta que é de responsabilidade de cada acionista a decisão final quanto à aceitação ou recusa da Oferta, e recomenda que os acionistas examinem atentamente o Edital, os Laudos de Avaliação e as informações publicamente disponíveis sobre a Oferta, a Companhia e a Ofertante, bem como analisem possíveis implicações financeiras, legais, fiscais e cambiais relacionadas à Oferta a que estão sujeitos, para tomada de uma decisão informada e refletida sobre a aceitação ou rejeição da Oferta. **I. Principais características da Oferta à luz do Edital:** Esta seção contempla um resumo das principais características da Oferta. Recomenda-se a leitura integral do Edital para a verificação de todos os seus termos e condições. ***A Ofertante:*** 1. A Ofertante é a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 14.785.152/0001-51, registrada como emissor categoria "A" perante a CVM sob o código nº 25402, com ações ordinárias admitidas à negociação no Novo Mercado sob o código HBRE3, código ISIN BRHBREACNOR4. 2. A Ofertante é uma companhia sob controle comum com a Helbor, na medida em que ambas são controladas pela Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio e pelos Srs. Henrique Borenstein e Henry Borenstein ("Acionista Controlador Comum"). Na data do Edital, o Acionista Controlador Comum e Pessoas Vinculadas detinham 67.098.134 ações de emissão da Helbor, representativas de 50,129% do seu capital social, e 54.135.217 ações de emissão da HBR, representativas de 52,462% do seu capital social (itens 6.5 e 8.5 do Edital). 3. Todas as informações sobre a Ofertante, incluindo a descrição dos principais setores de atuação e atividades desenvolvidas, bem como dos 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 na data da publicação do Edital, na forma do artigo 25, § 2º, inciso II, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 80"), e disponibilizada nos websites da CVM (http://www.gov.br/cvm) e da B3 (http://www.b3.com.br), bem como na página de relações com investidores da Ofertante (http://ri.hbrrealty.com.br). 4. Na data do Edital, a Ofertante não era titular de ações de emissão da Helbor e, exceto pelo Acionista Controlador Comum, nenhuma outra Pessoa Vinculada à Ofertante detinha ações da Companhia (itens 2.3.3 e 8.9 do Edital). A Ofertante, o Acionista Controlador Comum e Pessoas Vinculadas não são partes de acordo de acionistas regulando o exercício do direito de voto na Companhia ou na Ofertante. ***Instituição intermediária e garantidora:*** 5. Nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 215, a Ofertante contratou o 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 CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, para atuar na qualidade de instituição intermediária e garantidora da Oferta ("Instituição Intermediária e Garantidora"). ***Histórico:*** 6. Em 3 de julho de 2026, a Ofertante divulgou ao mercado fato relevante comunicando a sua intenção de realizar a presente Oferta, tendo por objeto a aquisição de até a totalidade das ações ordinárias de emissão da Helbor, excluídas as ações mantidas em tesouraria, por um preço por ação de R$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos), a ser liquidado por meio da entrega de 0,81553398 ação ordinária de emissão da HBR para cada ação de emissão da Helbor ("Fato Relevante"). 7. 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 as ações de emissão da Helbor de sua titularidade até a data do Leilão; (ii) habilitar-se no Leilão; e (iii) alienar, no Leilão, a totalidade das ações de emissão da Helbor de sua titularidade, o que somente ocorrerá, em qualquer cenário, desde que haja a aceitação da Oferta por acionistas titulares de Ações em Circulação representando o Quórum para Cancelamento de Registro (conforme definido abaixo). A carta do Acionista Controlador Comum assumindo tais compromissos está integralmente transcrita no item 2.4.5 do Edital. 8. Também em 3 de julho de 2026, a Ofertante apresentou à CVM o pedido de registro da 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. A Oferta para cancelamento de registro foi formulada com fundamento 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. 9. Em 18 de setembro de 2026, a realização da Oferta foi aprovada pelos acionistas da Ofertante reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, nos termos do artigo 256 da Lei das S.A. e do seu estatuto social. 10. No mesmo dia 18 de setembro de 2026, o Conselho de Administração da Ofertante aprovou o aumento do capital da HBR, no limite do capital autorizado, no valor de até R$ 334.387.903,74, mediante a emissão de até 108.216.150 novas ações ordinárias, com preço de emissão equivalente ao resultado da divisão do Preço por Ação pela Relação de Permuta (R$ 3,09 por ação), sujeito ao implemento das condições suspensivas de lançamento da Oferta e de atingimento da Quantidade Mínima (conforme definido abaixo). 11. Em 1º de outubro de 2026, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") deferiu o registro da Oferta, com adoção de procedimento diferenciado, com fundamento no § 4º do artigo 70 da Resolução CVM 215, por meio do Ofício nº 248/2026/CVM/SRE/GER-1, tendo sido concedido o registro nº CVM/SRE/OPA/UNI/2026/008. A B3 autorizou a realização do Leilão da Oferta. ***Objeto da Oferta e contraprestação:*** 12. A Oferta tem por objeto até a totalidade das ações de emissão da Companhia, excluídas as ações em tesouraria ("Ações Objeto da Oferta"), 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 emissor categoria "A", sendo certo que, na hipótese em que ocorra o cancelamento de registro, será automaticamente verificada a saída da Companhia do Novo Mercado, nos termos do artigo 43 do Regulamento do Novo Mercado. 13. A Ofertante ofereceu, como contrapartida pela aquisição das Ações Objeto da Oferta, 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"), a ser pago mediante a entrega, pela Ofertante, de 0,81553398 ação ordinária de emissão da HBR para cada 1 (uma) Ação Objeto da Oferta entregue à Ofertante no âmbito do Leilão ("Relação de Permuta" e "Ações de HBR", respectivamente). 14. No Edital, 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 Permuta e, como consequência, o Preço por Ação, observados os critérios de avaliação adotados nos laudos de avaliação da Helbor e da HBR elaborados pela APSIS Consultoria e Avaliações Ltda. ("APSIS" e "Laudos de Avaliação"), descritos no item II.2 abaixo. Conforme indicado no Edital, a adequação do Preço por Ação foi também respaldada, ainda, por *fairness opinion* emitida pelo Banco Bradesco BBI S.A. 15. O Preço por Ação será atualizado pela variação da Taxa SELIC *pro rata temporis* entre 31 de março de 2026 (data-base dos Laudos de Avaliação) e a Data de Liquidação (conforme definido abaixo). A atualização do Preço por Ação não afetará, contudo, a Relação de Permuta, que permanecerá inalterada, salvo na hipótese de liquidação financeira da Oferta pela Instituição Intermediária e Garantidora. O Preço por Ação e a Relação de Permuta serão ajustados em caso de declaração de proventos pela Companhia ou pela Ofertante, de grupamentos, desdobramentos ou bonificações e de redução de capital sem cancelamento de ações. Eventuais frações de Ações de HBR geradas em virtude da liquidação do leilão da Oferta serão agrupadas e vendidas em leilão específico na B3, com distribuição do produto em moeda corrente aos respectivos titulares. 16. As Ações de HBR a serem entregues aos acionistas de Helbor que alienarem as suas ações da Companhia no leilão da Oferta serão, em todos os aspectos, equiparadas às demais ações ordinárias de emissão da Ofertante, conferindo aos seus titulares, entre outros, direito de voto pleno, direito ao dividendo mínimo obrigatório e demais proventos declarados a partir da Data de Liquidação (conforme definido abaixo), direito de inclusão em oferta pública por alienação de controle (*tag along*) por 100% do preço pago ao alienante do controle, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, direito de participar de eventual oferta pública decorrente do atingimento de participação relevante prevista no estatuto social da Ofertante, direito de preferência em futuros aumentos de capital e direito à negociação no Novo Mercado sob o código HBRE3. ***Condições de sucesso:*** 17. O sucesso da Oferta está sujeito ao atingimento cumulativo: (a) do quórum para aquisição do controle da Helbor, assim entendido como a aceitação da Oferta por Acionistas Habilitados titulares de ações de emissão da Companhia representativas de, no mínimo, 50,1% (cinquenta inteiros e um décimo por cento) do capital social e votante da Helbor, considerando, para este fim, quaisquer ações de emissão da Companhia, independentemente de quem sejam os seus titulares, excluídas as ações mantidas em tesouraria, nos termos do artigo 257, § 2º, da Lei das S.A. e do artigo 48 da Resolução CVM 215 ("Quantidade Mínima"), o que, na data do Edital, correspondia a 66.479.500 ações; e (b) do quórum para cancelamento de registro, assim entendido como a manifestação favorável de acionistas titulares de mais de 2/3 (dois terços) das "Ações Elegíveis" - isto é, das Ações em Circulação detidas por acionistas devidamente habilitados para o Leilão - quanto ao cancelamento de registro, seja por meio da efetiva alienação das ações no Leilão, seja por meio de manifestação expressa de concordância com o cancelamento de registro sem alienação ("Quórum para Cancelamento de Registro"). Atingido o Quórum para Cancelamento de Registro, será considerado automaticamente atingido o quórum para a saída do Novo Mercado previsto no artigo 43, inciso II, do Regulamento do Novo Mercado. As ações alienadas pelo Acionista Controlador Comum e por Pessoas Vinculadas não serão computadas para o Quórum para Cancelamento de Registro, nos termos do artigo 37, § 5º, da Resolução CVM 215 (itens 2.4.2 e 2.4.6 do Edital). 18. Conforme indicado no Edital, para os fins da Oferta são consideradas "Ações em Circulação" da Helbor 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; (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. 19. Caso a Quantidade Mínima ou o Quórum para Cancelamento de Registro não sejam atingidos, nenhuma Ação Objeto da Oferta será adquirida pela Ofertante e a Companhia permanecerá companhia aberta, com suas ações negociadas no Novo Mercado. A Ofertante declarou que não se valerá das faculdades previstas no parágrafo único do artigo 48 e no artigo 33, § 4º, da Resolução CVM 215. 20. Como o Acionista Controlador Comum é titular de quantidade de ações que, isoladamente, supera a Quantidade Mínima, e se obrigou a alienar a totalidade dessas ações desde que atingido o Quórum para Cancelamento de Registro, o Edital esclarece que, 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. Em outras palavras, o êxito da Oferta dependerá, na prática, exclusivamente da manifestação favorável dos titulares de mais de 2/3 (dois terços) das Ações Elegíveis. Em qualquer hipótese, o Quórum para Cancelamento de Registro será considerado atendido caso nenhum titular de Ações em Circulação se habilite para o Leilão. 21. A Oferta é irrevogável e irretratável após a publicação do Edital, exceto se, até as 18h00 do Dia Útil imediatamente anterior à Data do Leilão, verificar-se qualquer das Condições Negativas previstas no item 2.10 do Edital - entre as quais a suspensão geral de negociação dos valores mobiliários da Companhia ou da Ofertante, a expedição de ato governamental ou decisão judicial ou arbitral que impeça a Oferta, a verificação de perda igual ou superior a 10% do patrimônio líquido contábil da Companhia ou da Ofertante e a ocorrência de eventos de insolvência da Companhia - e a Ofertante não renunciar à Condição Negativa em questão. Eventual renúncia ou modificação da Oferta observará o artigo 9º da Resolução CVM 215 e será divulgada mediante aditamento ao Edital. ***Leilão, liquidação e aquisições posteriores:*** 22. O Leilão será realizado em 28 de outubro de 2026, às 15h00 (horário de Brasília), no Sistema Eletrônico de Negociação da B3, sob o código HBOR3L ("Data do Leilão"). 23. Os titulares de Ações Objeto da Oferta deverão habilitar-se para o Leilão até as 18h00 do Dia Útil imediatamente anterior à Data do Leilão, por meio de sociedade corretora, observados os procedimentos do item 3 do Edital. Os acionistas que desejarem discordar do cancelamento de registro, ou concordar sem alienar suas ações, também deverão habilitar-se para que suas ações sejam computadas no Quórum para Cancelamento de Registro. 24. A liquidação da Oferta ocorrerá 7 (sete) Dias Úteis após a Data do Leilão, ou seja, em 9 de novembro de 2026 ("Data de Liquidação"), mediante a entrega das Ações de HBR nas contas de custódia dos Acionistas Habilitados aceitantes. Caso, por qualquer motivo, a entrega das Ações de HBR não seja efetivada na Data de Liquidação, a Instituição Intermediária e Garantidora garantirá a liquidação da Oferta mediante o pagamento, em moeda corrente nacional, do Preço por Ação atualizado pela Taxa SELIC desde 31 de março de 2026. 25. Caso a Quantidade Mínima e o Quórum para Cancelamento de Registro sejam alcançados, a Ofertante deverá adquirir, pela mesma Relação de Permuta, todas as Ações em Circulação remanescentes de titularidade dos acionistas que desejarem vendê-las no período de 30 (trinta) dias seguintes à Data do Leilão, ou seja, de 29 de outubro de 2026 a 28 de novembro de 2026 ("Aquisições Supervenientes"), nos termos dos artigos 29, inciso II, alínea "a", e 38 da Resolução CVM 215. 26. 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 (inclusive no âmbito das Aquisições Supervenientes ou do resgate) a eventual diferença a maior entre o Preço por Ação, atualizado pela Taxa SELIC, e o valor por ação que seria devido caso, no prazo de 1 (um) ano contado da Data do Leilão, ocorra fato que imponha a realização de oferta pública obrigatória ou evento societário que permita o exercício do direito de recesso ("Obrigação Superveniente"). ***Cancelamento de registro, acionistas remanescentes e resgate:*** 27. Efetivado o cancelamento de registro, as ações de emissão da Companhia deixarão de ser admitidas à negociação em mercado organizado e a Companhia deixará de estar sujeita às obrigações periódicas e eventuais aplicáveis a emissores da categoria "A". Os acionistas que permanecerem na Companhia conservarão os direitos políticos e patrimoniais inerentes às ações ordinárias, mas o nível de informações divulgadas pela Companhia será significativamente reduzido. 28. 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, 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. ***Aspectos tributários e fatores de risco:*** 29. O Edital adverte que a permuta das Ações Objeto da Oferta por Ações de HBR poderá gerar incidência tributária sobre eventuais ganhos de capital auferidos pelos acionistas aceitantes, conforme as circunstâncias de cada acionista, e recomenda a consulta a assessores fiscais. No caso de Investidores INR, a Ofertante reterá o imposto de renda na fonte sobre eventual ganho de capital, mediante a venda de parte das Ações de HBR que lhes seriam devidas. 30. O item 8.8 do Edital descreve fatores de risco específicos da Oferta, que devem ser cuidadosamente analisados pelos acionistas, entre os quais: (i) a exposição dos acionistas aceitantes aos riscos relacionados à Ofertante e às Ações de HBR; (ii) o risco de não conclusão da Oferta; (iii) o caráter fixo da Relação de Permuta, que não será ajustada para refletir variações nas cotações das ações da Helbor ou da HBR; (iv) o risco de assimetria informacional decorrente do controle comum; (v) riscos operacionais relacionados à liquidação; (vi) o tratamento tributário; (vii) o tratamento das frações; e (viii) as oscilações de valor e de liquidez das Ações de HBR. **II. Conveniência e oportunidade da Oferta quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas: *II.1. Normas aplicáveis ao preço da Oferta:*** 31. A Oferta visa, simultaneamente, à aquisição do controle da Companhia (artigo 257 e seguintes da Lei das S.A. e artigos 47 a 55 da Resolução CVM 215), ao cancelamento de seu registro de companhia aberta (artigo 4º, § 4º, da Lei das S.A. e artigos 33 a 41 da Resolução CVM 215) e, como consequência, à sua saída do Novo Mercado (artigos 42 e 43 do Regulamento do Novo Mercado). Nos termos do artigo 70, § 4º, inciso III, da Resolução CVM 215, a oferta unificada deve ser formulada a um preço que satisfaça simultaneamente os requisitos de todas as modalidades aglutinadas. 32. Enquanto o preço da oferta para aquisição de controle é livremente fixado pelo ofertante, a oferta para cancelamento de registro e para saída do Novo Mercado deve ser realizada por preço justo, assim entendido o preço ao menos igual ao valor de avaliação da companhia apurado segundo um dos critérios do artigo 4º, § 4º, da Lei das S.A., adotados de forma isolada ou combinada, assegurada aos titulares de, no mínimo, 10% das ações em circulação a faculdade de requerer nova avaliação, na forma do artigo 4º-A da Lei das S.A. e dos artigos 39, 40 e 43 da Resolução CVM 215. Nos termos do artigo 33, § 1º, da Resolução CVM 215, o preço não pode ser inferior ao valor indicado no laudo de avaliação segundo o critério eleito pelo avaliador como o mais adequado à definição do preço justo. 33. Tratando-se de oferta de permuta, aplicam-se ainda o artigo 61 da Resolução CVM 215 e o artigo 18, §§ 1º e 2º, da Resolução CVM 215, segundo os quais devem ser avaliados tanto as ações objeto da oferta quanto os valores mobiliários oferecidos em permuta, mediante a aplicação do mesmo critério de avaliação a ambas as companhias, de modo que a relação de troca permita a adequada avaliação da permuta pelos seus destinatários. 34. Embora a Resolução CVM 215 (artigo 21, inciso III) faculte a dispensa de laudo de avaliação em oferta para cancelamento de registro unificada com oferta para aquisição de controle cuja quantidade mínima de ações a serem adquiridas seja igual ou superior a 20% do capital social, a Ofertante optou por elaborar os Laudos de Avaliação, em conformidade com o Anexo C da Resolução CVM 215, assegurando aos acionistas da Companhia o parâmetro objetivo de preço justo. ***II.2. Os Laudos de Avaliação e a formação da Relação de Permuta:*** 35. Os Laudos de Avaliação foram elaborados pela APSIS, sociedade especializada que declarou ser independente em relação à Companhia, à Ofertante, ao Acionista Controlador Comum e às Pessoas Vinculadas, e não ter sido direcionada, limitada ou dificultada no acesso às informações necessárias às suas conclusões. A APSIS avaliou ambas as companhias com data-base de 31 de março de 2026, segundo critérios uniformes, nos Laudos de Avaliação nº AP-00590/26-01 (Helbor) e nº AP-00590/26-02 (HBR), originalmente emitidos em 2 de julho de 2026 e posteriormente reapresentados em atendimento a exigências formuladas pela CVM, sem alteração das conclusões. 36. Os Laudos de Avaliação apuraram, para cada companhia, (i) o preço médio ponderado por volume ("VWAP") nos 12 meses anteriores ao início do Período da OPA e, como critérios adicionais admitidos pelo artigo 13, inciso IV, do Anexo C à Resolução CVM 215, nos 90 e nos 30 dias úteis anteriores à data de emissão; (ii) o valor do patrimônio líquido contábil por ação; e (iii) o valor econômico por fluxo de caixa descontado e por múltiplos de mercado (P/L), com os seguintes resultados:

Critério de avaliação	Helbor (R$/ação)	HBR (R$/ação)	Relação implícita (Helbor/HBR)	Desvio em relação à Relação de Permuta
Patrimônio líquido contábil por ação	10,91	17,58	0,6206	-23,9%
Fluxo de caixa descontado	3,95	5,21	0,7582	-7,0%
VWAP - 12 meses anteriores ao início do Período da OPA	2,89	3,71	0,7790	-4,5%
VWAP - 90 dias úteis anteriores à emissão dos Laudos (critério eleito)	**2,52**	**3,09**	**0,8155**	**–**
VWAP - 30 dias úteis anteriores à emissão dos Laudos	2,28	2,66	0,8571	+5,1%
Múltiplo de mercado - P/L (mediana)	2,65	2,75	0,9636	+18,2%
Múltiplo de mercado - P/L (média)	2,58	2,54	1,0157	+24,6%

Fonte: Laudos de Avaliação e item 2.7 do Edital. O VWAP entre a divulgação do Fato Relevante e a entrega dos Laudos de Avaliação à CVM não é aplicável, uma vez que os Laudos de Avaliação foram entregues à CVM na mesma data da divulgação do Fato Relevante. O valor por fluxo de caixa descontado da Helbor corresponde à taxa de desconto real de 20,0% ao ano; a análise de sensibilidade do Laudo de Avaliação indica valores de R$ 3,77 a R$ 4,14 por ação para taxas de 20,6% a 19,5% ao ano. 37. A APSIS elegeu o VWAP dos 90 dias úteis anteriores à data de emissão dos Laudos de Avaliação como o critério mais adequado à definição do preço justo das ações de ambas as companhias, do que resultaram os valores de R$ 2,52 por ação da Helbor (o Preço por Ação ofertado) e R$ 3,09 por ação da HBR e, por consequência, a Relação de Permuta, de 0,81553398. Em síntese, a APSIS fundamentou a eleição desse critério: (i) na negociação ativa e na liquidez das ações de ambas as companhias - na janela de 90 dias úteis, foram negociadas 101,6 milhões de ações da Helbor (154,9% do seu *free float*) e 41,0 milhões de ações da HBR (86,1% do seu *free float*), sendo essa a janela mais curta em que o volume negociado corresponde substancialmente à totalidade das ações em circulação das duas companhias; (ii) na atualidade do conjunto informacional refletido nos preços, uma vez que a janela compreende integralmente o período posterior à divulgação das informações contábeis de 31 de março de 2026; (iii) na maior observabilidade dos dados de entrada (Nível 1 na hierarquia do CPC 46), por oposição ao fluxo de caixa descontado (Nível 3), que depende de projeções elaboradas pela administração de cada companhia; e (iv) no fato de que, em uma oferta de permuta, o VWAP é o único critério cujos dados de entrada são idênticos em natureza para as duas companhias e independem de premissas do avaliador, preservando a comparabilidade da relação de troca. 38. A APSIS registrou, ainda, que a Relação de Permuta corresponde exatamente à mediana das sete relações implícitas apuradas pelos diferentes critérios - três critérios produzem relação inferior e três produzem relação superior -, com dispersão praticamente simétrica em torno do critério eleito (de -23,9% a +24,6%), e que os critérios que produzem os extremos da dispersão (patrimônio líquido contábil e múltiplos de mercado) são precisamente aqueles cuja aplicação simétrica às duas companhias encontra maiores limitações, dadas as diferenças entre os regimes contábeis da incorporação para venda (estoques ao custo, receita por percentual de conclusão) e das propriedades para renda (mensuração a valor justo, com variações reconhecidas no resultado). 39. Adicionalmente, para os fins do artigo 20 da Resolução CVM 215, a APSIS consultou formalmente a Ofertante e a Companhia, que se manifestaram, em 21 de setembro de 2026, no sentido de não ter ocorrido, após a divulgação do Preço por Ação, fato que tenha afetado de forma significativa o valor de qualquer das companhias, e analisou as informações trimestrais de ambas relativas ao segundo trimestre de 2026, não tendo identificado ocorrência apta a alterar as conclusões dos Laudos de Avaliação. A Ofertante declarou que monitorará a ocorrência de fatos que afetem materialmente as conclusões dos Laudos de Avaliação até a Data do Leilão. 40. Por fim, cumpre notar que, nos termos do artigo 4º-A da Lei das S.A., os titulares de, no mínimo, 10% das Ações em Circulação poderiam, no prazo de 15 (quinze) dias contado da divulgação do preço da Oferta, requerer a convocação de assembleia especial para deliberar sobre a realização de nova avaliação da Companhia e/ou da Ofertante. Conforme o item 5.6.4 do Edital, não houve pedido de nova avaliação. ***II.3. Análise do Conselho de Administração sobre o Preço por Ação e a Relação de Permuta:*** 41. O Conselho de Administração analisou os Laudos de Avaliação, o Edital e as demais informações públicas disponíveis sobre a Companhia e a Ofertante, tendo considerado, em especial, os aspectos a seguir. 42. *Natureza da contraprestação.* A Oferta é exclusivamente de permuta: os acionistas aceitantes não receberão dinheiro (salvo quanto às frações e na hipótese excepcional de acionamento da garantia de liquidação da Instituição Intermediária e Garantidora), mas Ações de HBR, em número fixo por ação da Helbor. Nesse contexto, o elemento central para a decisão do acionista não é o valor absoluto atribuído às ações da Helbor, mas a Relação de Permuta, isto é, o valor relativo atribuído às ações da Helbor e às ações da HBR segundo um mesmo critério. 43. *Adequação do critério eleito.* O Conselho de Administração concorda com a APSIS quanto à adequação do VWAP como critério de referência para a Relação de Permuta. As ações de ambas as companhias são negociadas no Novo Mercado, com *free float* próximo a 50% e volume de negociação que, na janela eleita, superou a totalidade das ações em circulação da Helbor. Trata-se do único critério que se apoia, para as duas companhias, em dados da mesma natureza - preços efetivamente praticados entre partes independentes, no mesmo mercado e na mesma janela -, o que o torna especialmente apropriado em uma permuta entre companhias de perfis distintos (incorporação para venda e propriedades para renda), nas quais os critérios de patrimônio líquido e de fluxo de caixa descontado resultam de bases de mensuração e premissas heterogêneas. A janela de 90 dias úteis, por sua vez, incorpora integralmente as informações financeiras do exercício de 2025 e do primeiro trimestre de 2026, sendo mais representativa das condições correntes do que a janela de 12 meses. 44. *Comparação com os demais critérios.* O Conselho de Administração destaca que a Relação de Permuta (0,8155) é mais favorável aos acionistas da Helbor do que as relações implícitas resultantes do fluxo de caixa descontado (0,7582), do VWAP de 12 meses (0,7790) e do patrimônio líquido contábil (0,6206). Em outras palavras, embora o valor econômico por fluxo de caixa descontado apurado para a Helbor (R$ 3,95 por ação) seja superior ao Preço por Ação, o mesmo ocorre, em proporção ainda maior, com a HBR (R$ 5,21 por ação, frente a R$ 3,09), de modo que a adoção desse critério para ambas as companhias resultaria na entrega de menor quantidade de Ações de HBR por ação da Helbor. O Conselho de Administração entende, assim, que a diferença entre o Preço por Ação e os valores apurados pelos critérios de fluxo de caixa descontado e de patrimônio líquido não prejudica, na estrutura de permuta adotada, os acionistas da Companhia. As únicas relações implícitas superiores à Relação de Permuta decorrem do VWAP de 30 dias úteis (janela em que o giro das ações de ambas as companhias é pouco representativo, de 35,4% e 12,6% do *free float*) e dos múltiplos de mercado, cuja aplicação à HBR é comprometida pelo fato de o lucro líquido da Ofertante incorporar variações do valor justo de propriedades para investimento que superaram, em cada um dos últimos exercícios, o próprio lucro líquido apurado. 45. *Preço por Ação e cotações de mercado.* O Preço por Ação representa prêmio de aproximadamente 10,5% sobre o VWAP de 30 dias úteis anteriores à emissão dos Laudos de Avaliação (R$ 2,28) e desconto de aproximadamente 12,8% em relação ao VWAP de 12 meses (R$ 2,89), refletindo a trajetória de queda das cotações observada no primeiro semestre de 2026, após a divulgação das demonstrações financeiras de 2025 e das informações trimestrais de 31 de março de 2026. O Conselho de Administração observa que movimento semelhante foi verificado nas cotações da HBR no mesmo período, de modo que a Relação de Permuta preserva a avaliação relativa atribuída pelo mercado a cada companhia. Observa-se, ainda, que a atualização do Preço por Ação pela Taxa SELIC não altera a quantidade de Ações de HBR a ser recebida, aplicando-se apenas aos pagamentos em moeda corrente previstos no Edital. 46. *Ausência de negociação entre partes independentes e mecanismos de proteção.* O Conselho de Administração reconhece que, por se tratar de oferta formulada por companhia sob controle comum, os termos da Oferta não resultaram de uma negociação prévia entre partes independentes, circunstância expressamente apontada no Edital como fator de risco (assimetria informacional). O Conselho de Administração considera, contudo, que tal fato não prejudica a comutatividade da Oferta, considerando que: (i) a Relação de Permuta decorre de critério objetivo e observável, apurado por avaliadora independente que aplicou metodologia idêntica a ambas as companhias e cujas conclusões foram respaldadas por *fairness opinion* de instituição financeira de primeira linha; (ii) o Acionista Controlador Comum alienará a totalidade de suas ações pela mesma Relação de Permuta, sem qualquer contraprestação adicional, direta ou indireta, de modo que os seus interesses, na condição de acionista da Helbor, estão alinhados aos dos demais acionistas; (iii) o êxito da Oferta depende exclusivamente da manifestação favorável dos titulares de mais de 2/3 das Ações Elegíveis, cabendo, portanto, aos acionistas minoritários habilitados a decisão final sobre a sucesso da Oferta; (iv) foi assegurado aos titulares de Ações em Circulação o direito de requerer nova avaliação, não exercido; (v) a Ofertante assumiu a Obrigação Superveniente pelo prazo de 1 (um) ano e a obrigação de realizar as Aquisições Supervenientes; e (vi) a Ofertante e as Pessoas Vinculadas estão impedidas de negociar com ações da Companhia durante o Período da OPA e obrigadas a estender aos acionistas eventual preço superior pago nesse período. 47. *Conclusão sobre o preço.* À luz das considerações acima, o Conselho de Administração considera que a Relação de Permuta é adequada e equitativa para os acionistas da Companhia e que o Preço por Ação atende ao requisito de preço justo para os fins do artigo 4º, § 4º, da Lei das S.A., do artigo 33, § 1º, da Resolução CVM 215 e do artigo 43, inciso I, do Regulamento do Novo Mercado. ***II.4. Potenciais impactos da Oferta para a liquidez das ações:*** 48. Atualmente, a Companhia é listada no Novo Mercado, estando sujeita à manutenção de percentual mínimo de ações em circulação, nos termos do artigo 10 do Regulamento do Novo Mercado. Na data do Edital, as Ações em Circulação correspondiam a 48,894% do capital social da Companhia. 49. Caso a Oferta seja bem-sucedida, o registro de emissor categoria "A" da Companhia será cancelado e suas ações deixarão de ser negociadas na B3. Os acionistas que não aceitarem a Oferta e permanecerem acionistas da Companhia deixarão de ter acesso a mercado organizado para a negociação de suas ações, cuja alienação ficará restrita a operações privadas, ressalvadas (i) a faculdade de vendê-las à Ofertante, pela Relação de Permuta, no prazo das Aquisições Supervenientes; e (ii) a hipótese de resgate compulsório, caso remanesçam em circulação menos de 5% das ações de emissão da Companhia. O Edital adverte que, exceto pela Obrigação Superveniente, pode não haver outra oportunidade para os acionistas remanescentes venderem suas ações. 50. Os acionistas que aceitarem a Oferta receberão Ações de HBR, admitidas à negociação no Novo Mercado sob o código HBRE3, com *free float* de 46,195% na data do Edital. Caso a totalidade das Ações Objeto da Oferta seja permutada, os atuais acionistas da Helbor passariam a deter, em conjunto, aproximadamente 51,2% do capital social da HBR, dos quais aproximadamente 25,3% atribuíveis aos atuais titulares de Ações em Circulação e de ações detidas por administradores da Companhia, com correspondente ampliação do *free float* da Ofertante. 51. Não obstante, o Conselho de Administração observa que a liquidez e a cotação das Ações de HBR poderão ser afetadas por alienações realizadas pelos acionistas aceitantes após a liquidação da Oferta. 52. Caso a Oferta não seja bem-sucedida, nenhuma ação será adquirida pela Ofertante e a Companhia permanecerá companhia aberta, com suas ações negociadas no Novo Mercado. ***II.5. Governança da Companhia após a conclusão da Oferta:*** 53. Caso a Oferta seja bem-sucedida, a Ofertante passará a ser acionista controladora direta da Companhia, que se tornará sua controlada. Considerando, entretanto, que a Ofertante e a Companhia já se encontram sob controle comum, não haverá alteração do controlador final da Companhia, que continuará a ser o Acionista Controlador Comum. Não se espera, por essa razão, modificação relevante na forma de condução dos negócios da Companhia em decorrência direta da aquisição do controle pela Ofertante. 54. Com o cancelamento de registro e a saída do Novo Mercado, a Companhia deixará de estar sujeita às normas aplicáveis às companhias abertas e à supervisão da CVM, bem como às práticas diferenciadas de governança corporativa do Novo Mercado. A título exemplificativo, a Companhia deixará de estar obrigada a: (i) divulgar informações periódicas e eventuais, incluindo fatos relevantes e informações trimestrais; (ii) manter percentual mínimo de ações em circulação; (iii) manter quantidade mínima de conselheiros independentes e vedar a acumulação dos cargos de presidente do conselho de administração e de diretor presidente; (iv) manter comitê de auditoria, área de auditoria interna e funções de *compliance*, controles internos e riscos corporativos; e (v) manter

DocuSigned by
Estadaori
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 10/11/2026 | 23:34:41 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
L: SAO PAULO, S: SP, C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: D713B9A9-2DD2-8DDA-8367-5052032A5124

continuação

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

código de conduta e políticas de remuneração, indicação, gerenciamento de riscos, transações com partes relacionadas e negociação de valores mobiliários. Não é possível assegurar que tais padrões de governança serão mantidos pela Companhia na condição de companhia fechada. As transações entre a Companhia e a Ofertante descritas no item 9.1(viii) do Edital passarão a ser operações entre controladora e controlada, não mais sujeitas ao regime de divulgação de informações aplicável à Companhia, na qualidade de companhia aberta. 55. Por outro lado, os acionistas que aceitarem a Oferta passarão a ser acionistas de companhia aberta listada no Novo Mercado, que consolidará a Companhia em suas demonstrações financeiras e permanecerá sujeita à integralidade das obrigações informacionais e de governança aplicáveis a esse segmento, inclusive *tag along* de 100%, capital composto exclusivamente por ações ordinárias e mecanismo de proteção à dispersão acionária previsto em seu estatuto social. ***II.6. Outras considerações sobre a conveniência e a oportunidade da Oferta:*** 56. *Interesse da Companhia.* A Ofertante indica como objetivos da Oferta a captura de sinergias operacionais, financeiras e administrativas entre a Companhia e a Ofertante, a redução dos custos incorridos pela Companhia para a manutenção de seu registro de companhia aberta e de sua listagem no Novo Mercado e a oportunidade, para os atuais acionistas da Companhia, de participar do potencial de geração de valor da Ofertante em sua nova configuração. O Conselho de Administração considera tais objetivos consistentes com o interesse da Companhia. A Companhia e a Ofertante já atuam de forma coordenada, por meio da coincorporação de empreendimentos, do Acordo Operacional e do compartilhamento de estrutura administrativa, de modo que a integração societária constitui desdobramento natural dessa relação e tende a simplificar a estrutura do grupo e a reduzir custos. 57. *Interesse do conjunto dos acionistas.* A Oferta confere aos acionistas da Companhia a oportunidade de converter sua participação em ações de companhia listada no Novo Mercado, segundo relação de troca que o Conselho de Administração considera adequada, mantendo exposição ao setor imobiliário e ao mesmo grupo econômico, agora com perfil de negócios mais diversificado (incorporação para venda e propriedades para renda). Os acionistas que preferirem liquidez em moeda corrente poderão alienar as Ações de HBR recebidas em bolsa, observadas as condições de mercado então vigentes. Em contrapartida, os acionistas devem considerar que passarão a estar expostos aos riscos próprios da Ofertante, que a Relação de Permuta é fixa e que a permuta poderá ter efeitos tributários, conforme as circunstâncias de cada um. 58. *Condições para o sucesso da Oferta.* Conforme descrito no item I acima, atingido o Quórum para Cancelamento de Registro, a adesão do Acionista Controlador Comum assegura o atingimento da Quantidade Mínima. O êxito da Oferta dependerá, portanto, da manifestação favorável de titulares de mais de 2/3 (dois terços) das Ações em Circulação detidas por acionistas que se habilitarem para o Leilão. O Conselho de Administração chama a atenção dos acionistas para o fato de que somente as Ações em Circulação detidas por acionistas habilitados são computadas como Ações Elegíveis, de modo que o acionista que desejar discordar do cancelamento de registro deverá habilitar-se para o Leilão, transferir suas ações para a carteira indicada no Edital e abster-se de registrar oferta de venda pelo Preço por Ação (ou registrar oferta de venda a preço superior), nos termos dos itens 3.1.1, 3.4.1(b) e 3.4.2 do Edital. 59. *Outros valores mobiliários.* A Companhia obteve a anuência expressa dos titulares das notas comerciais de sua emissão (Habitasec Securitizadora S.A., Banco BTG Pactual S.A. e Banco XP S.A.) com o cancelamento de seu registro de companhia aberta como consequência da liquidação da Oferta, nos termos dos artigos 51 e 52 da Resolução CVM 80. **III. Planos estratégicos divulgados pela Ofertante em relação à Companhia:** 60. Nos termos do item 8.11 do Edital, caso a Oferta seja bem-sucedida, a Ofertante pretende conduzir os negócios da Companhia em linha com os objetivos descritos no item 1.7 do Edital (captura de sinergias operacionais, financeiras e administrativas e redução de custos), sem prejuízo da realização, no momento oportuno, de eventuais operações de reestruturação societária envolvendo a Companhia, incluindo fusões, cisões ou incorporações, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, em especial o artigo 264 da Lei das S.A. A Ofertante declarou que, na data do Edital, não possui plano formalizado para a realização de fusão, cisão ou incorporação envolvendo a Companhia e reserva-se o direito de avaliar, no momento oportuno, eventuais alterações no perfil das atividades da Companhia. 61. O Conselho de Administração entende que os planos divulgados pela Ofertante são compatíveis com a estratégia atualmente conduzida pela Companhia e com a relação operacional já existente entre as duas companhias (que, como mencionado acima, estão sob o controle do Acionista Controlador Comum), descrita no item I acima, não tendo identificado indicação de descontinuidade das atividades de incorporação imobiliária da Companhia ou de alteração relevante em seu modelo de negócios. Quanto a eventuais reorganizações societárias futuras, o Conselho de Administração não dispõe de elementos para avaliá-las, por não haver decisão ou plano formalizado, e observa que, caso venham a ser implementadas enquanto remanescerem acionistas minoritários na Companhia, deverão observar as proteções previstas na Lei das S.A., inclusive o artigo 264. **IV. Alterações relevantes na situação financeira da Companhia:** 62. As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 foram divulgadas em 24 de março de 2026, as informações trimestrais relativas ao período encerrado em 31 de março de 2026 ("ITR 1T26") foram divulgadas em 14 de maio de 2026, e as informações trimestrais relativas ao período encerrado em 30 de junho de 2026 ("ITR 2T26") foram divulgadas em 11 de agosto de 2026, estando todas disponíveis nos websites da CVM, da B3 e da Companhia. 63. Conforme a comparação realizada pela APSIS entre as posições de 31 de março de 2026 (data-base dos Laudos de Avaliação) e de 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido consolidado da Companhia passou de R$ 2.826,0 milhões para R$ 2.830,7 milhões, mantendo-se o patrimônio líquido atribuível aos controladores por ação em R$ 10,91; a dívida bruta passou de R$ 1.956,8 milhões para R$ 2.011,5 milhões; a dívida líquida passou de R$ 1.668,6 milhões para R$ 1.773,0 milhões; os imóveis a comercializar passaram de R$ 3.231,6 milhões para R$ 3.278,3 milhões; e a receita operacional líquida trimestral passou de R$ 346,6 milhões para R$ 212,7 milhões, oscilação que, conforme registrado pela APSIS, é própria do reconhecimento de receita pelo percentual de conclusão das obras e não configura fato apto a afetar significativamente o valor da Companhia. 64. Desde a divulgação das ITR 2T26, não foram identificados eventos que tenham alterado de forma significativa a situação financeira da Companhia, além daqueles já divulgados ao mercado. A Companhia confirmou à APSIS, em 21 de setembro de 2026, não ter ocorrido, após a divulgação do Preço por Ação, fato que tenha afetado de forma significativa o seu valor, e a Ofertante declarou no Edital desconhecer fatos ou circunstâncias não revelados ao público que possam influenciar de modo relevante os resultados da Companhia ou as cotações de suas ações. O Conselho de Administração não tem conhecimento, até a data deste Parecer, da verificação de qualquer das Condições Negativas previstas no item 2.10 do Edital. **V. Alternativas à aceitação da Oferta disponíveis no mercado:** 65. Até a Data do Leilão, os acionistas da Companhia poderão alienar suas ações no ambiente da B3 (código HBOR3) ou em operações privadas, cabendo-lhes comparar as condições então vigentes com o valor implícito na Relação de Permuta, apurado a partir da cotação das ações da HBR. 66. Os acionistas poderão, ainda, optar por não alienar suas ações no Leilão, seja manifestando concordância com o cancelamento de registro sem alienação, seja manifestando discordância. Caso a Oferta seja bem-sucedida, esses acionistas poderão alienar suas ações à Ofertante, pela mesma Relação de Permuta, no prazo das Aquisições Supervenientes, ou permanecer acionistas da Companhia na condição de companhia fechada, sujeitos ao eventual resgate compulsório, hipótese em que deverão considerar atentamente as consequências descritas nos itens II.4 e II.5 acima. 67. Os acionistas que aceitarem a Oferta e preferirem liquidez em moeda corrente poderão alienar as Ações de HBR recebidas no ambiente da B3, a partir da Data de Liquidação, observadas as condições de mercado e os riscos descritos no item 8.8 do Edital. 68. Por fim, prazo para pedido de nova avaliação, previsto no artigo 4º-A da Lei das S.A. e no item 5.6 do Edital, assim como o prazo para formulação de oferta concorrente, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 215 e do item 4.3.1 do Edital, decorreram sem que tenha sido realizado pedido nesse sentido, ou formulada oferta concorrente com a Oferta. **VI. Conclusão:** 69. Diante de todo o exposto, considerando (i) a adequação do critério adotado para a fixação da Relação de Permuta e sua posição central entre as relações implícitas apuradas pelos demais critérios dos Laudos de Avaliação, sendo mais favorável aos acionistas da Companhia do que as relações decorrentes do fluxo de caixa descontado, do VWAP de 12 meses e do patrimônio líquido contábil; (ii) o atendimento, pelo Preço por Ação, ao requisito de preço justo; (iii) a alienação, pelo Acionista Controlador Comum, da totalidade de suas ações nas mesmas condições oferecidas aos demais acionistas; (iv) os mecanismos de proteção aos acionistas minoritários previstos na regulamentação e no Edital, inclusive a atribuição da decisão sobre o êxito da Oferta aos titulares de mais de 2/3 das Ações Elegíveis; (v) a manutenção, pelos acionistas aceitantes, de participação em companhia listada no Novo Mercado; e (vi) os benefícios esperados para a Companhia em termos de sinergias e redução de custos, o Conselho de Administração, com a abstenção dos Srs. Henrique Borenstein e Henry Borenstein, manifesta-se **favoravelmente** à aceitação da Oferta pelos acionistas da Companhia. 70. O Conselho de Administração reitera, porém, que é de responsabilidade de cada acionista a decisão final quanto à aceitação ou recusa da Oferta, à luz de suas circunstâncias particulares, e recomenda que os acionistas examinem atentamente o Edital, os Laudos de Avaliação, os formulários de referência e as demonstrações financeiras da Companhia e da Ofertante, bem como consultem seus assessores jurídicos, financeiros e tributários quanto às implicações da aceitação ou rejeição da Oferta, em especial quanto aos efeitos tributários da permuta e aos riscos descritos no item 8.8 do Edital. 71. Este Parecer será disponibilizado por meio do sistema Empresas.NET e nos endereços eletrônicos indicados no item 10.2 do Edital. O Edital, os Laudos de Avaliação e os demais documentos relacionados à Oferta encontram-se disponíveis nos websites da Companhia (http://ri.helbor.com.br), da Ofertante (http://ri.hbrrealty.com.br), da CVM (http://www.gov.br/cvm) e da B3 (http://www.b3.com.br), bem como na sede da Companhia. Mogi das Cruzes, 20 de outubro de 2026. Moacir Teixeira da Silva; Francisco Andrade Conde; Marcelo Vitorino Cavalcante; Fábio de Araujo Nogueira; Sérgio Alexandre Figueiredo Clemente. **JUCESP** nº 1.527.981/26-5 em 03/11/2026. Marina Centurion Dardani - Secretária Geral.

DocuSigned by
Estadaori
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 10/11/2026 | 23:34:49 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
L: SAO PAULO, S: SP, C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/