

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02
NIRE 35.300.340.337 | Código CVM nº 20877

FATO RELEVANTE

A Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor" ou "Companhia") informa aos seus acionistas e ao mercado em geral que recebeu, nesta data, carta da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR") comunicando sobre o protocolo, perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, de pedido de registro de oferta pública de permuta unificada para aquisição do controle e cancelamento do registro ("Oferta" ou "OPA") da Helbor, com a conseqüente saída da Companhia do segmento especial de listagem Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" e "B3", respectivamente).

De acordo com a carta, "a Oferta é fruto da convicção da administração da HBR de que, com a sua liquidação, surgirá uma nova plataforma de negócios, única, diversificada e resiliente, capaz de se beneficiar da consolidação da operação de renda recorrente da HBR, focada nos segmentos varejista e corporativo, com a expertise de incorporação da Helbor."

A) Principais Características da Oferta

De acordo com a carta enviada pela HBR, a Oferta tem por objeto a aquisição de até a totalidade das ações ordinárias de emissão da Helbor, excluídas as ações mantidas em tesouraria ("Ações Objeto"), por um preço por ação de R\$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos) ("Preço por Ação"), que será liquidado por meio da entrega de 0,81553398 ação ordinária de emissão de HBR para cada Ação Objeto da Oferta ("Relação de Permuta").

O Preço por Ação será devidamente atualizado pela variação da Taxa SELIC *pro rata temporis* entre 2 de julho de 2026 (data base dos Laudos de Avaliação) 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 HBR necessariamente corresponderão ao Preço por Ação atualizado, salvo na hipótese de liquidação financeira da Oferta, conforme previsto no Edital. Adicionalmente, o Preço por Ação e a Relação de Permuta serão ajustados para refletir (i) a declaração de proventos pela HBR ou pela Helbor; (ii) eventuais ajustes por grupamentos, desdobramentos ou bonificações das companhias; e (ii) eventual redução de capital de HBR ou Helbor sem o cancelamento de ações.

A efetivação da Oferta está condicionada à verificação, cumulativamente, das seguintes condições (“Condições da Oferta”): (i) a aquisição, pela Companhia, de Ações Objeto representativas de, no mínimo, 50,1% (cinquenta inteiros e um décimo por cento) do capital social e votante da Helbor, na forma do artigo 257, § 1º, da Lei nº 6.404/76 e do artigo 48 da Resolução CVM 215; e (ii) a manifestação favorável de 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 Oferta. Verificado o atingimento das Condições da Oferta, será considerado automaticamente atingido também o quórum de saída do Novo Mercado previsto no artigo 43, inciso II, do Regulamento do Novo Mercado.

Caso qualquer das Condições da Oferta não se verifique, a HBR desistirá da OPA e não adquirirá Ações Objeto de nenhum acionista de Helbor. Nessa hipótese, a Helbor permanecerá registrada perante a CVM como emissora de valores mobiliários categoria "A" e suas ações admitidas à negociação no Novo Mercado.

O Conselho de Administração da HBR fixou o Preço por Ação e da Relação de Permuta da Oferta com base em laudos de avaliação das companhias envolvidas elaborados pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda. 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, para os fins do artigo 4º, § 4º da Lei das S.A., do artigo 16 e do artigo 18, §1º, da Resolução CVM 215 (“Laudos”).

Os acionistas controladores comuns de HBR e Helbor – Hélio Borenstein S.A. — Administração, Participações e Comércio, Henrique Borenstein e Henry Borenstein –, assumiram perante a HBR, 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 da OPA; (ii) se habilitar no leilão da OPA; e (iii) alienar a totalidade das ações de emissão da Helbor de sua titularidade na OPA; desde que haja a aceitação da OPA pelos Acionistas Minoritários Helbor.

B) Outras informações

A carta enviada pela HBR à Companhia pode ser encontrada no **Anexo I** ao presente Fato Relevante. Os Laudos podem ser encontrados nos websites da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (www.gov.br/cvm) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (www.b3.com.br) e no website de Relações com Investidores da Companhia (<http://ri.helbor.com.br>), no campo "Laudos de Avaliação".

A Companhia manterá seus acionistas e o mercado em geral devidamente informados sobre quaisquer outros desdobramentos relevantes a respeito da OPA, inclusive eventuais comunicações recebidas da HBR.

Este Fato Relevante é de caráter exclusivamente informativo e não constitui oferta de aquisição de valores mobiliários.

Mogi das Cruzes, 3 de julho de 2026.

Roberval Lanera Toffoli

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Publicly Held Company with Authorized Capital

CNPJ nº 49.263.189/0001-02

NIRE 35.300.340.337 | CVM Code nº 20877

MATERIAL FACT

Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor" or the "Company") hereby informs its shareholders and the market in general that, on this date, it received a letter from HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR") informing that HBR has filed with the Brazilian Securities and Exchange Commission (Comissão de Valores Mobiliários – CVM) an application for the registration of a unified public share exchange offer to acquire control of Helbor and cancel the Company's registration ("Offer" or "PSO") as a publicly held company, resulting in the Company's delisting from the Novo Mercado special listing segment of B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" and "B3", respectively).

According to the letter, "the Offer reflects HBR's management's conviction that, upon its completion, a new, unique, diversified and resilient business platform will emerge, capable of benefiting from the combination of HBR's recurring income operations, focused on the retail and corporate segments, with Helbor's real estate development expertise."

A) Main Characteristics of the Offer

According to the letter submitted by HBR, the Offer seeks to acquire up to all of the common shares issued by Helbor, excluding treasury shares ("Subject Shares"), at a price of BRL 2.52 (two reais and fifty-two centavos) per share ("Per Share Price"), to be settled through the delivery of 0.81553398 common shares issued by HBR for each Subject Share tendered in the Offer ("Exchange Ratio").

The Per Share Price will be adjusted by the variation of the Brazilian SELIC rate on a pro rata temporis basis from July 2, 2026 (the valuation reports' reference date) until the Settlement Date. Such adjustment to the Per Share Price will not affect the Exchange Ratio, which shall remain unchanged, since the value of the HBR shares will necessarily correspond to the updated Per Share Price, except in the event of cash settlement of the Offer, as provided in the Offer Notice.

In addition, the Per Share Price and the Exchange Ratio will be adjusted to reflect: (i) the declaration of dividends or other distributions by either HBR or Helbor; (ii) any

stock splits, reverse stock splits or bonus share issuances by either company; and (iii) any capital reduction by HBR or Helbor without the cancellation of shares.

Completion of the Offer is subject to the cumulative satisfaction of the following conditions ("Offer Conditions"): (i) the acquisition by HBR of Subject Shares representing at least 50.1% of Helbor's voting share capital, pursuant to Article 257, paragraph 1, of Brazilian Corporate Law (Law No. 6,404/76) and Article 48 of CVM Resolution No. 215; and (ii) approval by shareholders holding more than two-thirds of the free-float shares held by shareholders eligible to participate in the Offer auction.

Upon satisfaction of the Offer Conditions, the quorum required for Helbor's delisting from the Novo Mercado, as set forth in Article 43, item II, of the Novo Mercado Regulations, shall also be deemed automatically satisfied.

If any of the Offer Conditions is not fulfilled, HBR will withdraw the Offer and will not acquire any Subject Shares from any Helbor shareholder. In such event, Helbor will remain registered with the CVM as a Category "A" publicly held company, and its shares will continue to be listed for trading on the Novo Mercado.

HBR's Board of Directors determined the Per Share Price and the Exchange Ratio based on valuation reports prepared by Apsis Consultoria Empresarial Ltda., containing the economic valuation of both Helbor's and HBR's shares, in accordance with Annex C of CVM Resolution No. 215 and the Novo Mercado Regulations, for the purposes of Article 4, paragraph 4, Article 256, paragraph 1, of the Brazilian Corporate Law, and Articles 16 and 18, paragraph 1, of CVM Resolution No. 215 ("Valuation Reports").

The controlling shareholders common to both HBR and Helbor — Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, Henrique Borenstein and Henry Borenstein — have irrevocably and irrevocably undertaken before HBR to: (i) refrain from selling, transferring, encumbering or otherwise disposing of their Helbor shares until the date of the Offer auction; (ii) participate in the PSO auction; and (iii) tender all of their Helbor shares in the PSO, provided that the Offer is accepted by Helbor's minority shareholders.

B) Other Information

The full text of the letter sent by HBR to the Company is available in **Annex I** to this Material Fact. The Valuation Reports are available in the websites of Comissão de Valores Mobiliários – CVM (www.gov.br/cvm) and of B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (www.b3.com.br) as well as in the website for Investor Relations of the Company (<http://ri.helbor.com.br>), under "Laudos de Avaliação".

The Company will keep its shareholders and the market duly informed of any further material developments regarding the Offer, including any additional communications received from HBR.

This Material Fact is provided solely for informational purposes and does not constitute an offer to acquire securities.

Mogi das Cruzes, July 3rd, 2026.

Roberval Lanera Toffoli
Chief Financial and Investor Relations Officer

Mogi das Cruzes, 3 de julho de 2026

À

Helbor Empreendimentos S.A.

Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar
Jardim Armênia, Mogi das Cruzes – SP

A/C:

Ref.: protocolo de pedido de registro de oferta pública de permuta unificada para aquisição do controle e cancelamento de registro da Helbor.

Prezados Senhores,

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, 2º 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 (“HBR” ou “Companhia”), vem informar à Helbor Empreendimentos S.A. (“Helbor”) e ao seu Conselho de Administração que, nesta data, apresentou à CVM pedido de registro de oferta pública de permuta unificada, visando à aquisição do controle, ao cancelamento de registro de emissora de valores mobiliários categoria “a” e à saída da Helbor do segmento especial de listagem Novo Mercado da B3 S.A. (“Novo Mercado” e “B3” respectivamente) (“Oferta” ou “OPA”).

1. A HBR

A HBR é uma empresa multiplataforma fundada em 2011 e controlada pela Hélio Borenstein S.A., que atua no desenvolvimento e na gestão de ativos imobiliários nos segmentos varejista e corporativo por meio de quatro plataformas estratégicas – ComVem; HBR 3A; HBR Malls e HBR Opportunities –, com um portfólio amplo de soluções em *real estate*, somado a um atendimento personalizado que alia tradição, transparência e modernidade.

A Oferta é fruto da convicção da administração da HBR de que, com a sua liquidação, surgirá uma nova plataforma de negócios, única, diversificada e resiliente, capaz de se beneficiar da consolidação da operação de renda recorrente da HBR, focada nos segmentos varejista e corporativo, com a expertise de incorporação da Helbor.

2. Principais Características da Oferta

A Oferta tem por objeto a aquisição de até a totalidade das ações ordinárias de emissão da Helbor, excluídas as ações mantidas em tesouraria ("Ações Objeto"), por um preço por ação de R\$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos) ("Preço por Ação"), que será liquidado por meio da entrega de 0,81553398 ação ordinária de emissão de HBR para cada Ação Objeto da Oferta ("Relação de Permuta"). A Companhia considera justos e equitativos o Preço por Ação e a Relação de Permuta.

O Preço por Ação será devidamente atualizado pela variação da Taxa SELIC *pro rata temporis* entre 2 de julho de 2026 (data base dos Laudos de Avaliação) 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 HBR necessariamente corresponderão ao Preço por Ação atualizado, salvo na hipótese de liquidação financeira da Oferta, conforme previsto no Edital. Adicionalmente, o Preço por Ação e a Relação de Permuta serão ajustados para refletir (i) a declaração de proventos pela HBR ou pela Helbor; (ii) eventuais ajustes por grupamentos, desdobramentos ou bonificações das companhias; e (ii) eventual redução de capital de HBR ou Helbor sem o cancelamento de ações.

As ações de HBR a serem entregues aos acionistas de Helbor que aderirem à Oferta serão emitidas por deliberação do Conselho de Administração da Companhia, no limite do capital autorizado da HBR, na forma do art. 6º do Estatuto Social e do inciso I do art. 172 da Lei das S.A. A entrega das novas ações de emissão da HBR aos acionistas de Helbor que tenham alienado as Ações Objeto de sua titularidade será feita na data de liquidação do leilão da OPA, nas contas de custódia mantidas na Central Depositária da B3.

Os termos e condições da Oferta serão submetidos aos acionistas da HBR, em Assembleia Geral a ser oportunamente convocada pela administração, para os fins do §1º do art. 256 da Lei nº 6.404/76 ("Lei das S.A.") e do parágrafo quarto do art. 8º do Estatuto Social da Companhia.

A Oferta adotará procedimento diferenciado, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM nº 215/24 ("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 é formulada com fundamento no artigo 33, §6º, inciso I, da Resolução CVM 215.

A efetivação da Oferta está condicionada à verificação, cumulativamente, das seguintes condições: (i) a aquisição, pela Companhia, de Ações Objeto

representativas de, no mínimo, 50,1% (cinquenta inteiros e um décimo por cento) do capital social e votante da Helbor, na forma do artigo 257, § 1º, da Lei nº 6.404/76 e do artigo 48 da Resolução CVM 215; e (ii) a manifestação favorável de 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 Oferta (“Condições da Oferta”). Verificado o atingimento das Condições da Oferta, será considerado automaticamente atingido também o quórum de saída do Novo Mercado previsto no artigo 43, inciso II, do Regulamento do Novo Mercado.

Caso qualquer das Condições da Oferta não se verifique, a HBR desistirá da OPA e não adquirirá Ações Objeto de nenhum acionista de Helbor. Nessa hipótese, a Helbor permanecerá registrada perante a CVM como emissora de valores mobiliários categoria "A" e suas ações admitidas à negociação no Novo Mercado.

Os acionistas controladores comuns de HBR e Helbor – Hélio Borenstein S.A. — Administração, Participações e Comércio, Henrique Borenstein e Henry Borenstein –, assumiram perante a HBR, 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 da OPA; (ii) se habilitar no leilão da OPA; e (iii) alienar a totalidade das ações de emissão da Helbor de sua titularidade na OPA; desde que haja a aceitação da OPA pelos Acionistas Minoritários Helbor.

3. Instituição Intermediária e Garantidora, *fairness opinion* e Laudos

A administração da HBR contratou o Banco BTG Pactual S.A. como instituição intermediária e garantidora da liquidação da Oferta, bem como o Bradesco BBI para emitir uma *fairness opinion* acerca da operação proposta, notadamente sobre a Relação de Permuta ofertada.

O Conselho de Administração da HBR fixou o Preço por Ação e da Relação de Permuta da Oferta com base em laudos de avaliação das companhias envolvidas elaborados pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda. 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, para os fins do artigo 4º, § 4º da Lei das S.A., do artigo 16 e do artigo 18, §1º, da Resolução CVM 215 e do § 1º do art. 256 da Lei das S.A. (“Laudos”). A íntegra dos Laudos pode ser encontrada no **Anexo I** a esta carta.

4. Considerações Finais

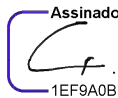
Diante do exposto, solicita-se que V.Sas. publiquem prontamente um aviso de fato relevante dando publicidade aos acionistas da Companhia e ao mercado em geral sobre o conteúdo desta carta, incluindo seus anexos.

Quando do efetivo lançamento da Oferta, será enviada nova comunicação à Companhia para que proceda à divulgação do Edital, contendo os termos e as condições definitivos da Oferta, em conformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis.

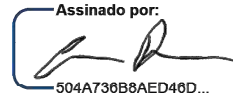
Ressalta-se, contudo, que a realização da Oferta está condicionada à obtenção de seu registro perante a CVM, bem como à ocorrência de eventos futuros e incertos que estão fora do controle da Ofertante. Assim, embora os principais termos e condições pretendidos para a Oferta estejam descritos nesta carta, este documento não substitui o edital. A Oferta somente se tornará válida e eficaz, para todos os fins de direito, mediante a publicação do edital.

Desse modo, caso a Ofertante não venha a publicar o Edital, a Companhia, seus acionistas, credores e quaisquer terceiros não terão direito de exigir da Ofertante ou de suas Afiliadas qualquer pagamento, indenização ou reembolso, a qualquer título.

Sendo o que cumpria informar, permanecemos à disposição de V.Sas. para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Assinado por:

1EF9A0BE3350402...

Alexandre Reis Nakano
Diretor Presidente

Assinado por:

504A736B8AED46D...

Alexandre Dalpiero de Freitas
Diretor Financeiro e de Relações com
Investidores