

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276

Companhia Aberta

Fato Relevante

A **HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.** ("HBR" ou "Companhia") informa aos seus acionistas e ao mercado em geral que, em reunião realizada nesta data, os membros independentes do Conselho de Administração da HBR aprovaram a realização, pela Companhia, de uma oferta pública de permuta unificada para aquisição do controle e cancelamento do registro, com a conseqüente saída do segmento especial de listagem Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" e "B3", respectivamente), da Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor") ("Oferta" ou "OPA").

Com a liquidação da OPA, 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 complementariedade entre os negócios das duas companhias, colocará a Companhia em uma posição singular para explorar e desenvolver novas oportunidades, com menor exposição aos ciclos de volatilidade do setor e acesso a um *landbank premium*, com concentração superior a 80% na cidade de São Paulo e com mais da metade do valor geral de vendas (VGV) bruto potencial em segmentos de altíssimo, alto e médio alto padrão.

Adicionalmente, a operação permitirá ganhos com a captura de sinergias, por meio da redução da base de despesas gerais e administrativas, da otimização de estruturas de governança, bem como da potencialização de ganhos de eficiência em projetos conjuntos. Os acionistas das duas companhias também se beneficiarão do aumento no volume de negociação e liquidez das suas ações, resultado da formação de uma nova base acionária consolidada, originada de HBR e Helbor.

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

A Oferta

A Oferta, cujo pedido de registro foi protocolado nesta data perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), 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 ("Relação de Permuta").

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 (iii) eventual redução de capital de HBR ou Helbor sem o cancelamento de ações.

O Conselho de Administração da HBR fixou o Preço por Ação e a Relação de Permuta da Oferta com base em laudos de avaliação da HBR e da Helbor elaborados pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., contemplando a avaliação econômica das ações de emissão das companhias, 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.

As ações de HBR a serem entregues em pagamento 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 das S.A. e do parágrafo quarto do art. 8º do Estatuto Social da Companhia.

A Oferta está sujeita ao registro pela CVM e sua liquidação estará condicionada, entre outras condições usuais a esse tipo de operação, (i) à aquisição do controle de Helbor e (ii) à 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 ("Manifestação Favorável Mínima").

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, o que somente ocorrerá, em qualquer cenário, desde que haja a Manifestação Favorável Mínima.

Caso qualquer dessas condições não se verifique, a HBR desistirá da OPA.

A Companhia manterá seus acionistas e o mercado em geral devidamente informados sobre quaisquer outros desdobramentos relevantes a respeito da Oferta. 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.hbrrealty.com.br>), no campo "Laudos de Avaliação".

Adicionalmente, a Companhia realizará, na segunda-feira, 6 de julho de 2026, às 9 horas, horário de Brasília, teleconferência pública com o mercado para comentar os principais aspectos da Oferta divulgados neste Fato Relevante, sem prejuízo das informações constantes dos documentos da Oferta e dos demais documentos que venham a ser divulgados nos termos da regulamentação aplicável. As informações de acesso à teleconferência serão disponibilizadas no *website* de relações com investidores da Companhia.

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

Mogi das Cruzes, 3 de julho de 2026.

Alexandre Dalpiero de Freitas
Diretor de Relações com Investidores

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF No. 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276

Publicly Held Company

Material Fact

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR" or the "Company") informs its shareholders and the market in general that, at a meeting held on this date, the independent members of HBR's Board of Directors approved the carrying out by the Company of a unified public exchange offer for the acquisition of control and cancellation of registration, with the consequent exit from the Novo Mercado special listing segment of B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" and "B3", respectively), of Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor") (the "Offer" or "OPA").

Upon settlement of the OPA, a new business platform will emerge, one that is unique, diversified, and resilient, capable of benefiting from the consolidation of HBR's recurring income operation, focused on the retail and corporate segments, combined with Helbor's real estate development expertise.

The complementarity between the businesses of the two companies will place the Company in a unique position to explore and develop new opportunities, with lower exposure to the sector's volatility cycles and access to a premium landbank, more than 80% of which is concentrated in the city of São Paulo, with more than half of its gross Potential Sales Value (PSV) in the ultra-high-end, high-end, and medium-high-end segments.

In addition, the transaction will generate gains through the capture of synergies, by means of a reduction in the general and administrative expense base, the optimization of governance structures, and the enhancement of efficiency gains in joint projects. The shareholders of both companies will also benefit from the increase in the trading volume and liquidity of their shares, resulting from the formation of a new consolidated shareholder base originating from HBR and Helbor.

HBR's management has engaged Banco BTG Pactual S.A. as the intermediary institution and guarantor of the financial settlement of the Offer, as well as Bradesco BBI to issue a fairness opinion on the proposed transaction, particularly on the Exchange Ratio offered.

The Offer

The Offer, the registration request for which was filed on this date with the Brazilian Securities and Exchange Commission ("CVM"), has as its purpose the acquisition of up to all of the common shares issued by Helbor, excluding treasury shares (the "Target Shares"), at a price per share of R\$2.52 (two reais and fifty-two centavos) (the "Price per Share"), which will be settled through the delivery of 0.81553398 common share issued by HBR for each Target Share (the "Exchange Ratio").

The Price per Share and the Exchange Ratio will be adjusted to reflect (i) the declaration of dividends or other distributions by HBR or by Helbor, (ii) any adjustments resulting from reverse splits, splits, or bonus share distributions by the companies, and (iii) any capital reduction of HBR or Helbor without the cancellation of shares.

HBR's Board of Directors set the Price per Share and the Exchange Ratio of the Offer based on valuation reports of HBR and Helbor prepared by Apsis Consultoria Empresarial Ltda., covering the economic valuation of the shares issued by the companies, in accordance with Exhibit C of CVM Resolution 215 and with the Novo Mercado Listing Regulations, for the purposes of Article 4, paragraph 4, of the Brazilian Corporate Law, of Article 16 and Article 18, paragraph 1, of CVM Resolution 215, and of paragraph 1 of Article 256 of the Brazilian Corporate Law.

The HBR shares to be delivered as payment to the Helbor shareholders who accept the Offer will be issued by resolution of the Company's Board of Directors, within the limit of HBR's authorized capital, pursuant to Article 6 of the Bylaws and item I of Article 172 of the Brazilian Corporate Law. The delivery of the new shares issued by HBR to the Helbor shareholders who have sold the Target Shares they held will be made on the settlement date of the OPA auction, into the custody accounts held at B3's Central Depository.

The terms and conditions of the Offer will be submitted to HBR's shareholders at a General Shareholders' Meeting to be called by management in due course, for the purposes of paragraph 1 of Article 256 of the Brazilian Corporate Law and of the fourth paragraph of Article 8 of the Company's Bylaws.

The Offer is subject to registration by the CVM, and its settlement will be conditioned, among other conditions customary for this type of transaction, upon (i) the acquisition of control of Helbor and (ii) the favorable acceptance by holders of Helbor's outstanding shares representing more than two-thirds (2/3) of the shares held by the shareholders qualified for the Offer auction (the "Minimum Favorable Acceptance").

The common controlling shareholders of HBR and Helbor, namely Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, Henrique Borenstein, and Henry Borenstein, have irrevocably and irreversibly undertaken before HBR the obligations to (i) not sell, transfer, pledge, or otherwise encumber the Helbor shares they hold until the date of the OPA auction, (ii) qualify for the OPA auction, and (iii) sell all of the Helbor shares they hold in the OPA, which will only occur, in any scenario, provided that the Minimum Favorable Acceptance is obtained.

Should any of these conditions not be met, HBR will withdraw the OPA.

The Company will keep its shareholders and the market in general duly informed of any other material developments regarding the Offer. 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.hbrrealty.com.br>), under "Laudos de Avaliação".

In addition, on Monday, July 6, 2026, at 9:00 a.m. (Brasília time), the Company will hold a public conference call with the market to comment on the main aspects of the Offer disclosed in this Material Fact, without prejudice to the information contained in the Offer documents and in the other documents that may be disclosed pursuant to the applicable regulations. The access

information for the conference call will be made available on the Company's investor relations website.

This Material Fact is for informational purposes only and does not constitute an offer to acquire or exchange securities.

Mogi das Cruzes, July 3, 2026.

Alexandre Dalpiero de Freitas

Investor Relations Officer