



# OPA de Permuta para Aquisição de Ações da Helbor

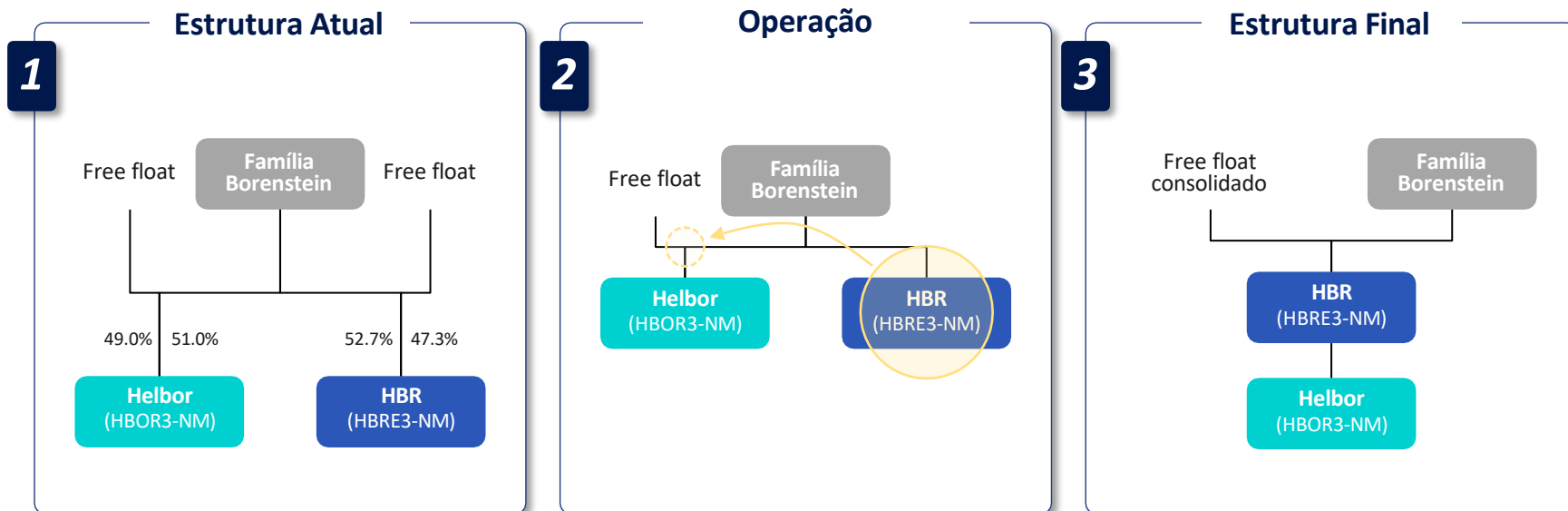
Apresentação para o Mercado  
Julho de 2026

**HBR**  
REALTY

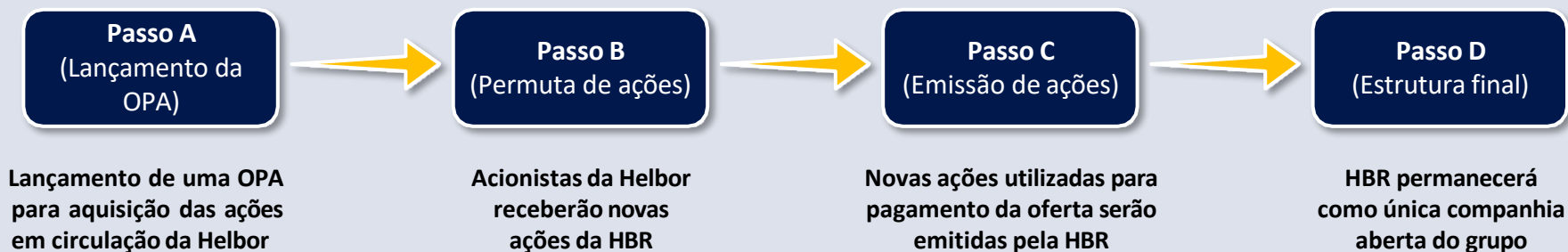
# Visão Geral dos Principais Termos da Transação

	Principais Termos da OPA	Informações Chave
<b>Ofertante</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“HBR”)</li></ul>	<b>HBR Realty</b>
<b>Escopo da Transação</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>OPA com permuta de ações para até 100% do total de ações da HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. (“Helbor”)</li></ul>	<b>Aquisição de 100% da ações da Helbor</b>
<b>Número de Ações</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Total de 132.693.612 (cento e trinta e dois milhões, seiscentos e noventa e três mil, seiscentos e doze) ações ordinárias representativas de 100% do capital social total e votante da Helbor, sendo que a eficácia da OPA estará condicionada à adesão mínima de 2/3 das ações em circulação da Helbor habilitadas para a oferta</li></ul>	<b>132.6mm de ações de HBOR3</b>
<b>Relação de Troca</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>A relação de troca na OPA será de 0.81553398x, baseada nos laudos de avaliação independentes da Helbor e HBR. A relação de troca poderá ser ajustada em caso de dividendos, JSCP, grupamentos, desdobramentos ou eventos societários até o fechamento da operação</li></ul>	<b>0.8155x</b> Ações HBRE3 / HBOR3
<b>Moeda de Liquidação da OPA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>A liquidação da OPA ocorrerá por meio de permuta de ações ordinárias a serem emitidas pela HBR</li></ul>	<b>Permuta de Ações</b>

# Estrutura da Operação



## Descrição dos principais passos da transação



# Principais Benefícios Mapeados da Operação



## Complementaridade Operacional

Criação de uma plataforma única com maior escala, flexibilidade e alavancagem operacional

1

## Sinergias de G&A e Ganho de Eficiência na Estrutura

Eliminação de estruturas duplicadas e otimização de áreas sobrepostas entre as companhias permitem captura de valor no curto prazo

2

## Ganho de Liquidez das Ações

Aumento do volume negociado das ações esperado, com ganho de liquidez para os investidores

3

## Ganho de Agilidade na Tomada de Decisão

Eliminação de comitês de partes relacionadas e simplificação da estrutura, permitindo uma tomada de decisão mais ágil

4

## Otimização Tributária Na Operação

Empreendimentos desenvolvidos em uma única SPE, reduzindo a tributação desde o momento da construção até a venda final

5

1

# Criação de uma Plataforma Única com Maior Escala, Flexibilidade e Alavancagem Operacional

HBR  
REALTY

Portfólio complementar une um landbank residencial premium a ativos geradores de renda recorrente, fortalecendo a qualidade e a previsibilidade da companhia combinada

## Landbank Qualificado da Helbor

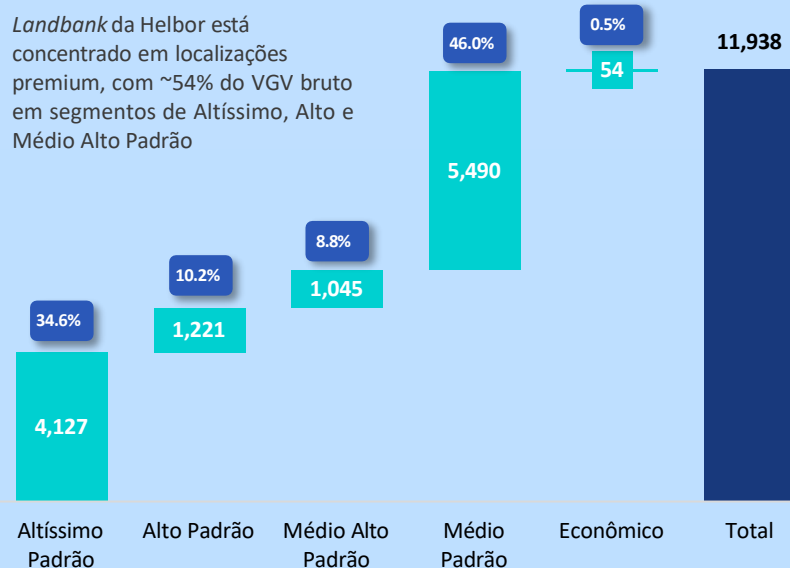
+

## Perfil de Renda Imobiliária da HBR

### Landbank Helbor – VGV bruto total @100%

(1T26, R\$mm)<sup>(1)</sup>

Landbank da Helbor está concentrado em localizações premium, com ~54% do VGV bruto em segmentos de Altíssimo, Alto e Médio Alto Padrão



### Localização premium

~83% do landbank concentrado na cidade de São Paulo

### Landbank relevante

HBR acessa landbank com ~R\$ 11.9bi de VGV bruto, sendo ~R\$ 8.6bi na participação da Helbor<sup>(2)</sup>

**237 mil m<sup>2</sup> ABL**  
Total em operação

**97 mil m<sup>2</sup> ABL**  
Total em desenvolvimento

**49 ativos**  
em operação

**29 ativos**  
em desenvolvimento

COMVEM

Centros de Conveniência com foco no varejo de proximidade

**40** ativos em operação com ABL %total de

**56.1 mil m<sup>2</sup>**

+ 22 ativos em desenvolvimento  
+54,154 m<sup>2</sup>

HBR 3A

Ativos Triple A em regiões premium, nos principais centros corporativos e financeiros.

**2** ativos em operação com ABL %total de

**17.5 mil m<sup>2</sup>**

+ 6 ativos em desenvolvimento +36,773 m<sup>2</sup>

HBR Malls

Aquisição, desenvolvimento e administração de shoppings

**4** ativos em operação com ABL %total de

**119.4 mil m<sup>2</sup>**

+ 1 expansões em desenvolvimento +6,239 m<sup>2</sup>

HBR Opportunities

Ativos com oportunidades em diversas classes com alto retorno de investimento

**3** ativos em operação com ABL %total de

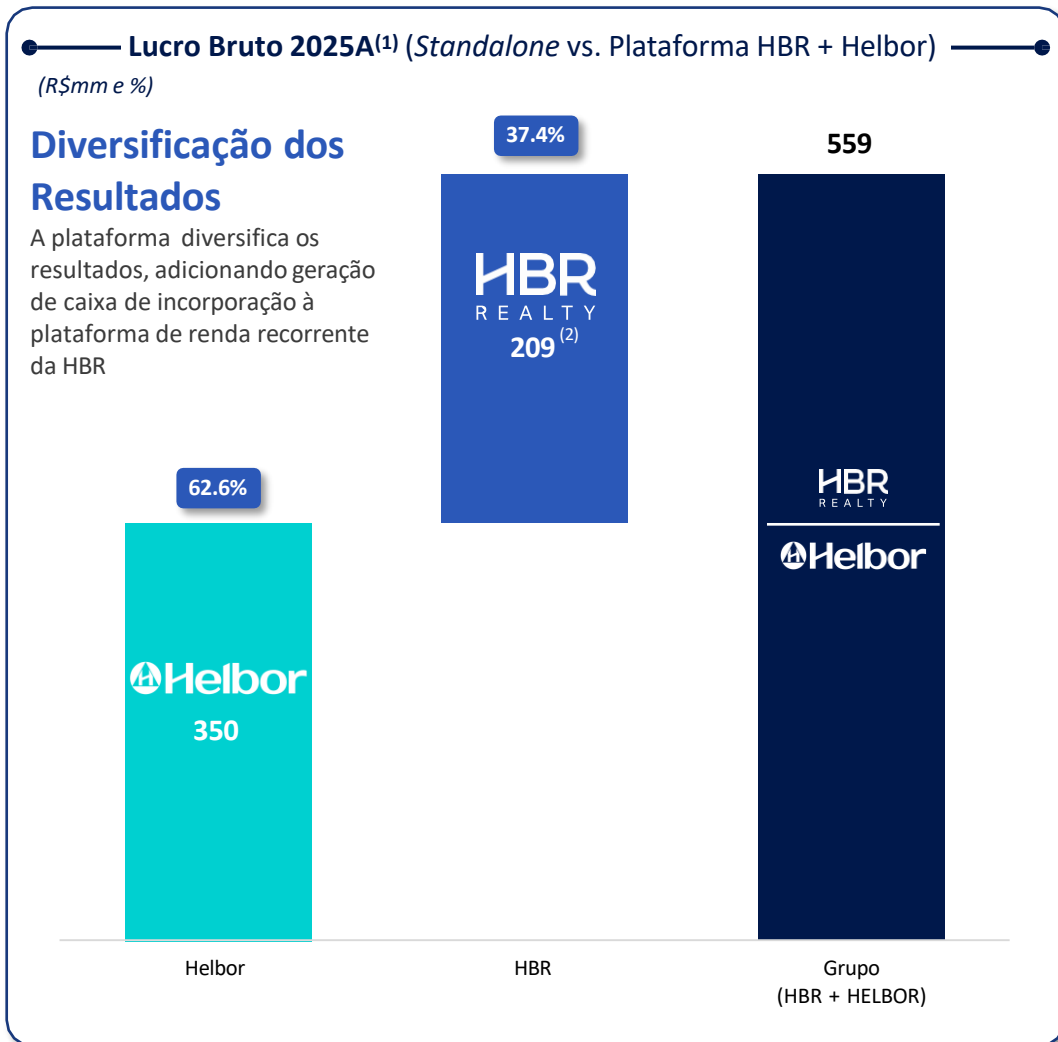
**44.3 mil m<sup>2</sup>**

Nota: (1) VGV bruto total da Helbor em Março de 2026 @Stake 100%; (2) Considera a participação da Helbor em cada um dos empreendimentos

3

# Criação de Plataforma com Resultados Diversificados e Resilientes

Combinação soma renda recorrente e incorporação, criando uma plataforma mais diversificada e resiliente



## Diversificação estratégica

- **Renda recorrente:** maior previsibilidade de caixa
- **Portfólio complementar:** exposição a diferentes verticais imobiliárias
- **Perfil defensivo:** menor dependência do ciclo de incorporação

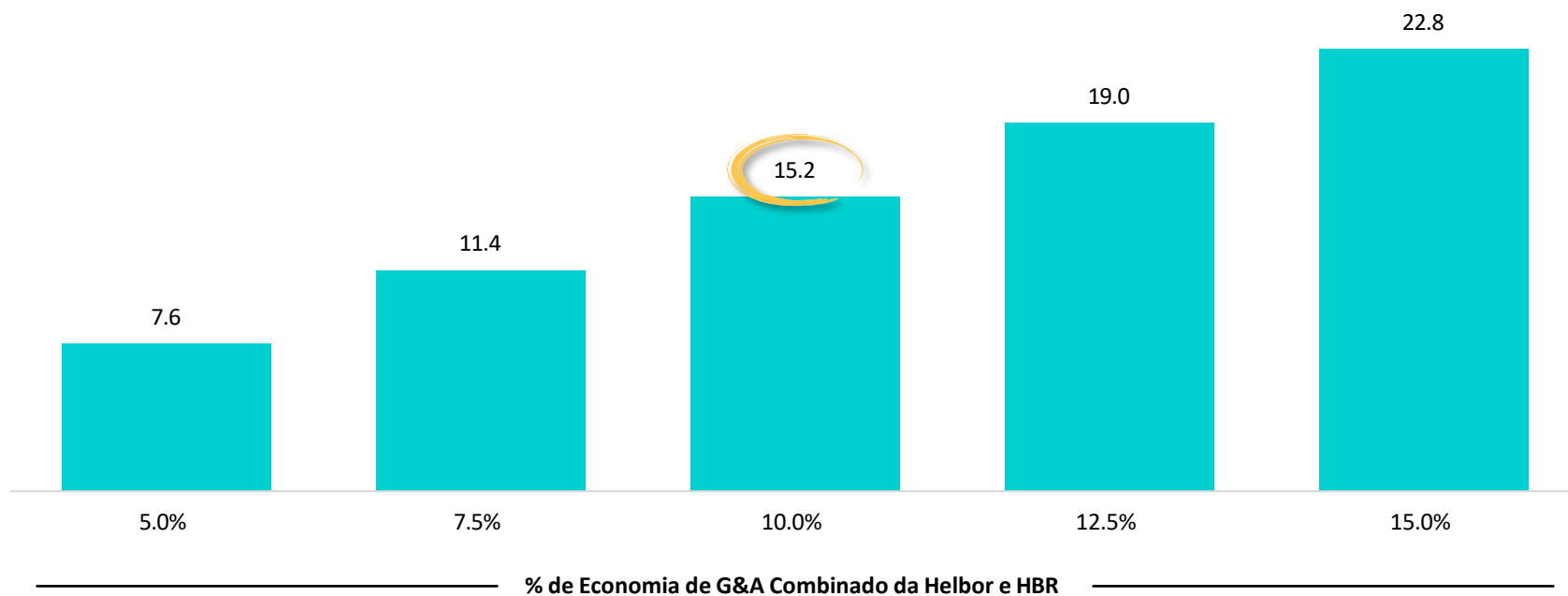
- **Oportunidade de crescimento:** capacidade de originação e desenvolvimento
- **Aproveitamento de oportunidades:** geração de caixa com projetos oportunistas
- **Know-how em incorporação:** expertise em desenvolvimento residencial

- **Múltiplas fontes de caixa:** renda recorrente suaviza volatilidade do ciclo de incorporação
- **Escala:** escala amplia acesso a capital e liquidez
- **Sinergias:** aproveitamento de oportunidades na combinação das empresas
- **Velocidade empresarial:** estrutura mais simples e leve, acelerando a tomada de decisão

## 2 Potencial Geração de Valor a Partir de Sinergias

Potencial de economia de G&A decorrente da eliminação de custos duplicados entre HBR e Helbor

R\$mm



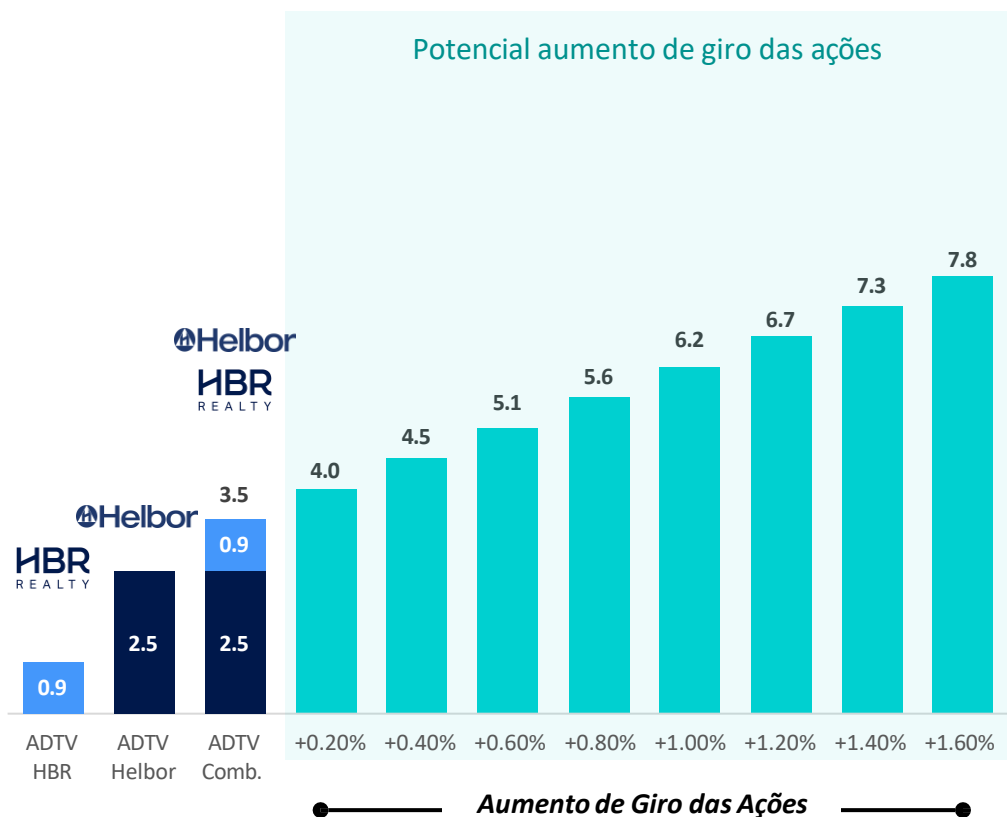
A combinação permitirá a otimização da estrutura corporativa capturando sinergias em áreas administrativas e demais atividades típicas de uma companhia listada

# 3 Potencial Aumento de Liquidez das Ações

Potencial aumento de liquidez das ações com a combinação das bases acionárias

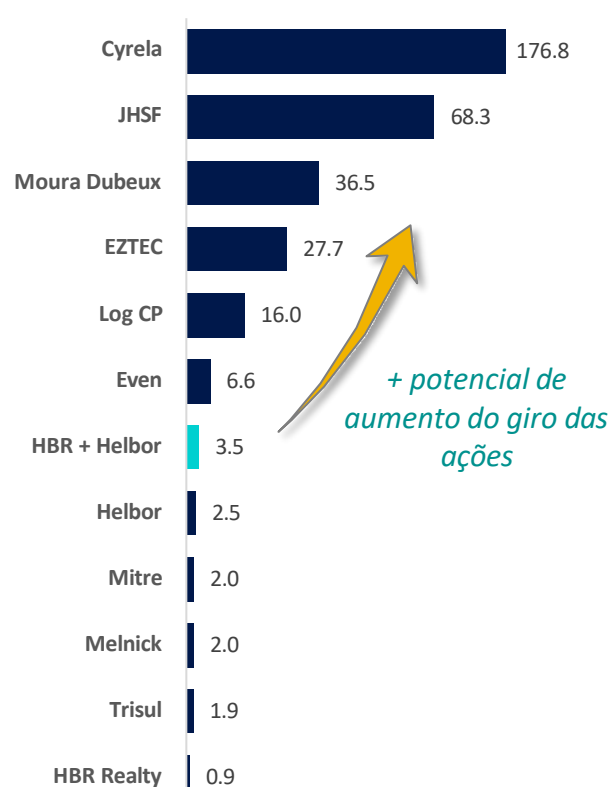
## Potencial aumento da liquidez das ações do grupo...

(ADTV 90 dias, R\$mm)



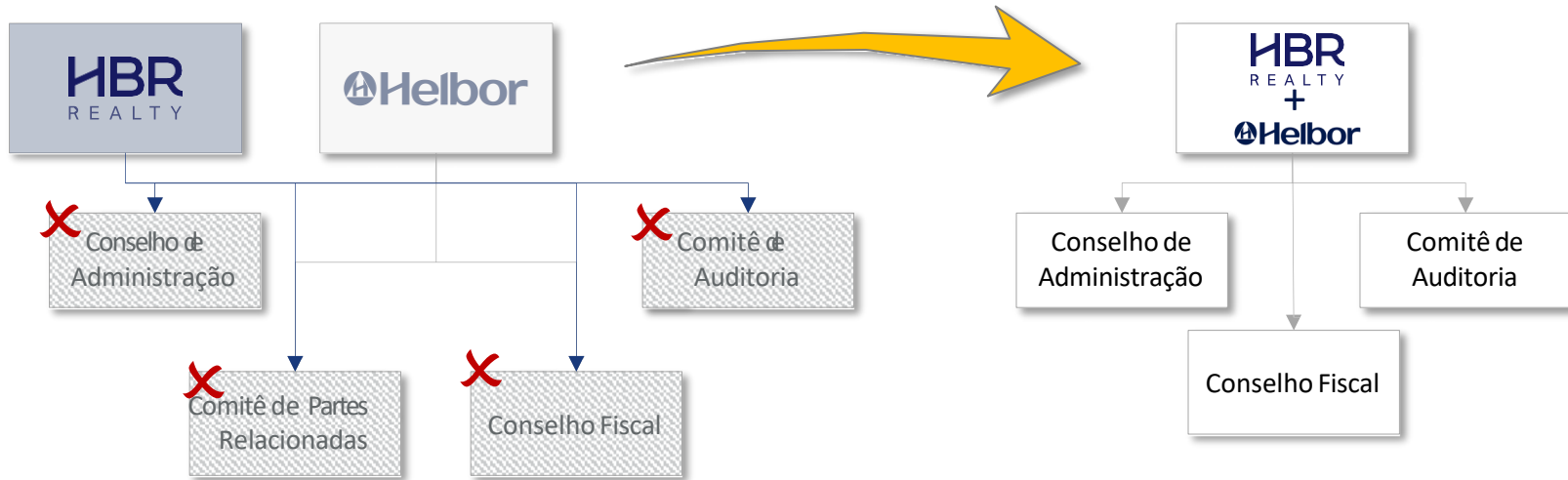
## ...frente as demais empresas de operação similar listadas na B3

(ADTV 90 dias, R\$mm)



# Governança Simplificada: Redução de Aprovações Necessárias e Tomada de Decisão Integrada

Eliminação de camadas de aprovação, custos de estruturação e obrigações acessórias duplicadas



## Benefícios da Simplificação da Governança

- **Simplificação da estrutura na tomada de decisão**
- **Eficiência Fiscal e Gastos Operacionais:** ITBI, custos cartorários e outras taxas referentes a transferências de ativos entre a Helbor e HBR deixam de existir, gerando economias fiscais relevantes já no curto prazo
- **Remoção de Estruturas Duplicadas:** Duas estruturas de RI, Compliance e *Disclosure* CVM para os mesmos fins, hoje feita com times, custos e estruturas separadas, passariam a operar sob uma estrutura única

# 5 Ganho de Eficiência Tributária na Operação

SPE única simplifica o fluxo societário e reduz fricções tributárias ao eliminar a transferência do empreendimento entre Helbor e HBR

## Otimização da Estrutura Fiscal

### 1 HBR e Helbor Desenvolvem Empreendimentos em Conjunto

Companhias atualmente estruturam os projetos por meio de múltiplas SPEs, com alocação das unidades conforme o perfil de atuação de cada plataforma

### 2 Estrutura Atual Gera Complexidade Tributária

A utilização de mais de uma SPE por empreendimento pode gerar maior complexidade fiscal, especialmente na segregação entre atividades de incorporação, locação e serviços

### 3 Após a Transação: Estruturação via SPE Única

Empreendimentos poderão ser desenvolvidos em uma única SPE, simplificando a tributação durante a fase de construção e permitindo eventual reavaliação do regime aplicável após a conclusão, conforme destinação das unidades em estoque

### Exemplo de Otimização Fiscal: Eliminação da Dupla incidência de ITBI

Atualmente, o grupo recolhe ITBI duas vezes sobre o mesmo ativo (na aquisição do terreno pela Helbor e na transferência do imóvel construído para o portfólio da HBR). **Após a transação, ocorrerá incidência de ITBI uma única vez na operação do grupo, uma vez que a mesma companhia será a incorporadora e gestora do portfólio**

# Visão Geral das Próximas Etapas da Transação



03 de Julho de 2026



## Deliberação do Conselho de Administração

Fato Relevante de HBR informando a intenção de lançar a OPA  
+  
Protocolo do edital da OPA na CVM

## Publicação do Edital da OPA

Após revisões e aprovação da CVM, a ofertante irá publicar o Edital da oferta

## Realização do Leilão da OPA

Realização do leilão na B3, apuração da adesão dos acionistas

Este material tem caráter meramente informativo, não constituindo, em nenhuma circunstância, recomendação de aceitação da oferta pública unificada de aquisição de controle e cancelamento de registro da Helbor, mediante permuta por ações de emissão da HBR (respectivamente, a "Oferta" e as "Ações"), tampouco oferta, solicitação ou recomendação de aquisição das Ações; este material não substitui o edital da Oferta, cuja leitura integral e prévia é indispensável antes de qualquer decisão de aceitação da Oferta, devendo o investidor realizar sua própria análise e avaliação da Oferta, sendo certo que o registro da Oferta perante a CVM não implica garantia da veracidade das informações prestadas nem julgamento sobre a qualidade das Ações ou da Oferta.

**HBR**  
REALTY