

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276

**Manual de Participação
Assembleia Geral Extraordinária
de 18 de setembro de 2026**

SUMÁRIO

Chamada da Assembleia	3
Orientações para participação na Assembleia	4
Proposta da Administração para a Assembleia.....	9
Anexo I	11
Anexo II.....	19
Anexo III	22

Chamada da Assembleia

Prezados(as) acionistas,

A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "HBR") o Conselho de Administração da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR" ou "Companhia") convida os acionistas a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária ("Assembleia" ou "AGE"), a ser realizada, em primeira convocação, no dia 18 de setembro de 2026, às 11h, de forma **exclusivamente digital**, por meio da plataforma digital "Teams", a fim de deliberar, nos termos do §4º do artigo 8º do Estatuto Social da HBR e do artigo 256 da Lei das S.A., sobre a realização de oferta pública de permuta unificada pela Companhia, com a finalidade de adquirir o controle e promover o cancelamento do registro de emissora de valores mobiliários categoria "A" da Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor"), com a consequente saída da Helbor do segmento especial de listagem Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Oferta"), conforme Edital de Convocação divulgado nesta data.

Neste documento V.Sas. encontrarão as orientações para participação na AGE, além da Proposta da Administração para a Assembleia e informações pertinentes à matéria da ordem do dia, conforme exigido pela Resolução CVM nº 81/22, que se encontram à disposição dos acionistas também na sede da Companhia, assim como em seu website de Relações com Investidores (ri.hbrrealty.com.br) e nos websites da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (<http://www.gov.br/cvm>) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") (<http://www.b3.com.br>).

Mogi das Cruzes, 28 de agosto de 2026.

Henrique Borenstein

Presidente do Conselho de Administração

Orientações para participação na Assembleia

Poderão participar da Assembleia os titulares de ações ordinárias de emissão da HBR, desde que comprovem, por meio da documentação indicada abaixo, sua identidade.

Conforme autorizado pelo §2º-A do art. 124 da Lei das S.A., a Assembleia será realizada de forma **exclusivamente digital** por meio da plataforma digital “Teams”.¹ Nos termos do art. 28, §1º, inciso II, da Resolução CVM nº 81/22, a Companhia realizará a gravação integral da AGE e manterá o seu registro por, no mínimo, 5 (cinco) anos.²

Dessa forma, os acionistas poderão participar da AGE (i) virtualmente, por meio de sistema eletrônico, nos termos do art. 28, §§ 2º e 3º, da Resolução CVM nº 81/22; ou (ii) por meio de boletim de voto a distância, que poderá ser enviado pelo acionista diretamente à Companhia ou por meio de seus respectivos agentes de custódia, do escriturador ou do depositário central no qual as ações estejam depositadas.

Independentemente da forma de participação escolhida, a documentação necessária à participação na AGE (conforme descrita abaixo) deverá ser encaminhada pelos acionistas (ou seus procuradores, conforme o caso) ao Departamento de Relações com Investidores da Companhia, preferencialmente de forma digital, ao endereço de e-mail (ri@hbrrealty.com.br), ou, alternativamente, ao endereço Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08.780-500.

Os tópicos seguintes deste Manual descrevem os procedimentos a serem observados pelos acionistas (ou seus procuradores, conforme o caso), e os documentos a serem apresentados para a sua participação na AGE.

1. Participação por meio de plataforma eletrônica

Os acionistas que optarem por participar da Assembleia por meio da plataforma digital deverão encaminhar solicitação de participação ao Departamento de Relações com Investidores da Companhia com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência da data prevista

¹ Conforme esclarecido no Edital de Convocação, nos termos da regulamentação aplicável, a Companhia optou por realizar a AGE de forma exclusivamente digital visando a ampliar a participação dos acionistas, independentemente de sua localização geográfica, e garantir maior comodidade e acessibilidade. Essa modalidade busca otimizar a condução dos trabalhos, melhorar a eficiência na deliberação das matérias e reduzir custos operacionais, sobretudo relacionados a deslocamentos e organização de assembleias presenciais.

² Em vista disso, os acionistas que solicitem a participação da Assembleia por meio da plataforma digital autorizam o uso da referida gravação para (i) registro da possibilidade de manifestação e visualização dos documentos apresentados durante a AGE; (ii) registro da autenticidade e segurança das comunicações durante a AGE; (iii) registro da presença e dos votos proferidos pelos acionistas presentes; (iv) cumprimento de ordem legal de autoridades competentes; e (v) defesa da Companhia, seus administradores e terceiros contratados, em qualquer esfera judicial, arbitral, regulatória ou administrativa.

para realização da AGE, ou seja, até o dia 16 de setembro de 2026 (inclusive), acompanhada de vias originais ou cópias (físicas ou digitais) dos seguintes documentos, sem prejuízo do disposto no item 3, abaixo:

Pessoas Físicas	• Documento de identidade com foto
Pessoas Jurídicas	• Versão mais recente do estatuto social ou contrato social consolidado e, se houver, alterações posteriores. • Demais documentos societários que comprovem os poderes de representação dos respectivos representantes legais, como atas de eleição e termos de posse, por exemplo. • Documento de identidade com foto dos representantes legais.
Fundos de Investimento	• Último regulamento consolidado do fundo (caso o regulamento não contemple a política de voto do fundo, apresentar também o formulário de informações complementares ou documento equivalente). • Estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação. • Documento de identidade com foto dos representantes do fundo.

Para fins de cômputo dos quóruns de instalação e deliberação da Assembleia, bem como dos votos proferidos pelos acionistas, será considerada a posição acionária mais recente disponível na data de realização da AGE, conforme informada pelo escriturador.

Uma vez recebida solicitação válida para participação na Assembleia, a Companhia enviará convite individual e intransferível para acesso à plataforma digital Teams acompanhado das respectivas instruções para o acesso à AGE. O acionista que participar por meio da plataforma digital Teams será considerado presente à Assembleia, podendo exercer plenamente seu direito de voto.

Caso o acionista que tenha solicitado devidamente sua participação por meio eletrônico não receba o e-mail com instruções para acesso à plataforma digital até as 10h do dia 17 de setembro de 2026, deverá entrar em contato com o Departamento de Relações com Investidores da Companhia por e-mail ri@hbrrealty.com.br ou telefone +55 (11) 4793-7556 antes das 18h do dia 17 de setembro de 2026, a fim de que lhe sejam reenviadas, ou fornecidas por telefone, as instruções detalhadas para acesso à plataforma e participação na Assembleia.

A Companhia recomenda que os acionistas se familiarizem previamente com o uso da plataforma digital, bem como garantam a compatibilidade de seus respectivos dispositivos

eletrônicos para a utilização da plataforma (por vídeo e áudio). Adicionalmente, a Companhia solicita a tais acionistas que, no dia da AGE, acessem a plataforma com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência do horário previsto para o seu início, a fim de permitir a validação do acesso de todos os acionistas credenciados.

A Companhia não se responsabiliza por quaisquer problemas operacionais ou de conexão que o acionista venha a enfrentar, bem como por quaisquer eventuais outras questões alheias à Companhia que venham a dificultar ou impossibilitar a participação do acionista na Assembleia por meio eletrônico.

2. Participação por meio de boletim de voto a distância

O acionista que optar por exercer o seu direito de voto por meio do boletim de voto a distância poderá (i) transmitir as instruções de preenchimento do boletim aos seus agentes de custódia, ao agente escriturador das ações de emissão da Companhia ou o depositário central no qual as ações da Companhia estejam depositadas; ou (ii) preencher e enviar o boletim diretamente à Companhia.

A participação por meio do boletim de voto a distância deverá observar os procedimentos e regras descritos no boletim de voto a distância disponível no website de Relações com Investidores da Companhia (ri.hbrrealty.com.br), bem como nos websites da CVM (<http://www.gov.br/cvm>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>).

Conforme previsto no art. 49 da Resolução CVM nº 81/22, as instruções de voto proferidas por meio de boletim de voto a distância serão consideradas normalmente na hipótese de eventual adiamento da AGO, inclusive caso seja necessária sua realização em segunda convocação, desde que o eventual adiamento não ultrapasse 30 (trinta) dias da data inicialmente prevista para sua realização em primeira convocação.

2.1. Envio direto à Companhia

O acionista que optar pelo envio do boletim de voto a distância diretamente à Companhia deverá encaminhar ao Departamento de Relações com Investidores da HBR via original ou cópia (digital ou física) do boletim de voto devidamente preenchido, rubricado e assinado, acompanhada de toda a documentação descrita no item 1 acima, conforme aplicável.

O boletim e a documentação deverão ser enviados à Companhia com, no mínimo, 4 (quatro) dias de antecedência em relação à data de realização da Assembleia – isto é, até 14 de setembro de 2026 (inclusive). Os boletins de voto a distância recebidos pela Companhia após a referida data serão desconsiderados. A Companhia informa, ainda, que considerará os campos não preenchidos como instrução equivalente à abstenção de voto em relação a tais matérias.

Uma vez recebido o boletim de voto encaminhado diretamente à Companhia, esta avisará o acionista sobre: (a) o recebimento do boletim com documentos suficientes para que o voto seja considerado; ou (b) a necessidade de retificação ou reenvio do boletim ou dos documentos que o acompanham, que deverá ser realizado com, no mínimo, 4 (quatro) dias de antecedência da data da realização da Assembleia – ou seja, até 14 de setembro de 2026 (inclusive).

2.2. Transmissão das instruções de preenchimento do boletim de voto a distância aos prestadores de serviços

O acionista que optar por exercer o seu direito de voto a distância por intermédio de prestadores de serviço deverá transmitir as instruções de preenchimento do boletim para seus agentes de custódia, para a instituição escrituradora das ações de emissão da HBR ou ao depositário central no qual as ações da Companhia estejam depositadas, nos termos e condições estabelecidas pelo respectivo prestador de serviço.

Os acionistas deverão entrar em contato com o respectivo prestador de serviço para verificar os procedimentos por eles estabelecidos para transmissão das instruções de voto via boletim, bem como os documentos e informações exigidos em tal procedimento.

Abaixo encontram-se os dados da instituição contratada pela Companhia para prestar o serviço de escrituração das ações de sua emissão:

Banco Bradesco S.A.

Departamento de Ações e Custódia Endereço: Cidade de Deus, Vila Yara, Prédio Amarelo (s/nº), 1º Andar – Osasco, São Paulo.

Telefone: 3684-4522 (capitais e regiões metropolitanas) / 0800 202 1000 (demais localidades).

E-mail: dac.escrituracao@bradesco.com.br

3. Orientações Gerais

• Representação por procurador

O acionista poderá participar na Assembleia, inclusive para exercer seu direito de voto, por intermédio de procurador devidamente constituído há menos de 1 (um) ano, nos termos do art. 126 da Lei das S.A., independentemente do meio escolhido para participação (plataforma digital ou boletim de voto a distância enviado diretamente à Companhia).

Nesse caso, em conjunto com a documentação descrita acima e no mesmo prazo, o acionista (ou seu procurador) deverá encaminhar ao Departamento de Relações com Investidores da Companhia (ri@hbrrealty.com.br) vias originais ou cópias (digitais ou físicas) da seguinte documentação: (i) documento de identificação com foto do procurador que comparecerá à

Assembleia, e (ii) instrumento de mandato com poderes especiais para representação na Assembleia, na forma do art. 126 da Lei das S.A. e do art. 654, §1º, do Código Civil.

Em linha com o entendimento proferido pelo Colegiado da CVM sobre o tema no âmbito do Processo Administrativo CVM nº RJ2014/3578, o acionista que seja pessoa jurídica ou fundo de investimento poderá ser representado por procurador constituído na forma prevista em seu respectivo estatuto social, contrato social ou regulamento, conforme o caso, ainda que o mandatário não seja acionista, advogado, instituição financeira ou administrador da Companhia.

- Documento de identidade

Serão aceitos os seguintes documentos de identidade: Carteira de Identidade Registro Geral (RG), Registro Nacional de Estrangeiros, (RNE), Carteira Nacional de Habilitação (CNH), passaporte, ou carteiras de classe profissional com foto oficialmente reconhecidas.

- Reconhecimento de firma, notariação, consularização e apostilamento

A Companhia dispensará o reconhecimento de firma, bem como notariação, consularização e apostilamento dos documentos exigidos para participação na Assembleia por qualquer meio. Nada obstante, documentos lavrados originalmente em língua estrangeira deverão ser acompanhados de tradução juramentada, com exceção daqueles originalmente lavrados em inglês ou espanhol.

- Assinatura digital

A Companhia aceitará documentos assinados de forma digital, desde que certificada na forma da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

- Dúvidas e esclarecimentos

O acionista que desejar fazer questionamentos, dirimir quaisquer dúvidas ou obter informações adicionais a respeito deste Manual ou de qualquer procedimento relacionado à participação na AGE poderá fazê-lo entrando em contato com o Departamento de Relações com Investidores da Companhia.

Proposta da Administração para a Assembleia

A Administração da HBR propõe a realização da Oferta, com a finalidade de adquirir o controle e promover o cancelamento do registro da Helbor, nos termos em que foi aprovada pelos membros independentes do Conselho de Administração de HBR, pagando um preço por ação de R\$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos), que será liquidado por meio da entrega de 0,81553398 ação ordinária de emissão de HBR para cada ação de Helbor.

Mais detalhes sobre a Oferta, na forma do art. 20 da Resolução CVM nº 81/22, podem ser encontrados no **Anexo I** deste Manual. Adicionalmente, considerando que a aquisição do controle da Helbor é uma transação com parte relacionada da HBR, nos termos das regras contábeis que tratam desse assunto, bem como da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia, as informações exigidas pelo art. 9º da Resolução CVM nº 81/22 podem ser encontradas no **Anexo II** deste Manual.

A administração da HBR acredita que a liquidação da Oferta criará 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.

Conforme informado em Fato Relevante de 3 de julho de 2026, realização da Oferta foi aprovada em deliberação tomada exclusivamente pelos membros independentes do Conselho de Administração, e está em processo de registro junto à Comissão de Valores Mobiliários. Os termos econômicos da Oferta foram fixados com base em laudos de avaliação elaborados pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., e respaldados por *fairness opinion* emitida pelo banco Bradesco BBI.

O preço por ação de Helbor ofertado, bem como a quantidade de ações de HBR entregue aos acionistas de Helbor, 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.

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 efetivação da Oferta está sujeita, cumulativamente, (i) à aquisição de, no mínimo, 50,1% (cinquenta inteiros e um décimo por cento) do capital social e votante da 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"). Nessas circunstâncias, o quórum de saída do Novo Mercado previsto no artigo 43, inciso II, do Regulamento do Novo Mercado será considerado automaticamente atingido.

Considerando que o preço ofertado pela HBR não ultrapassa uma vez e meia o maior dos valores indicados no § 2º do art. 256 da Le das S.A., na medida em que corresponde exatamente à cotação média das ações de Helbor durante os 90 (noventa) dias anteriores à data do lançamento da Oferta, conforme consta no laudo preparado para esta finalidade, que pode ser encontrado no **Anexo III** deste Manual, não haverá direito de retirada para os eventuais acionistas dissidentes da deliberação que venha a aprovar a operação.

Por último, a Companhia esclarece que Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, Henrique Borenstein e Henry Borenstein – acionistas controladores comuns de HBR e Helbor – 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.

* * *

Anexo I

Aquisição de Controle

(Anexo G da Resolução CVM nº 81/22)

1. Descrever o Negócio

Trata-se de oferta pública de permuta unificada aprovado pelos membros independentes do Conselho de Administração da HBR, para aquisição do controle e cancelamento do registro de emissora de valores mobiliários categoria "A" da Helbor, com a consequente saída da Helbor do segmento especial de listagem Novo Mercado da B3 ("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, por um preço por ação de R\$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos), que será liquidado por meio da entrega de 0,81553398 ação ordinária de emissão de HBR para cada ação de Helbor.

As ações da HBR a serem entregues aos acionistas da Helbor serão emitidas pela Companhia por deliberação de seu Conselho de Administração, no limite do capital autorizado da HBR, estabelecido no art. 6º do Estatuto Social da Companhia e de acordo com o inciso I do art. 172 da Lei das S.A.

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").

2. Informar a razão, estatutária ou legal, pela qual o negócio foi submetido à aprovação da assembleia

A realização da Oferta foi aprovada pelos membros independentes do Conselho de Administração da HBR. A Oferta está sendo submetida à Assembleia Geral nos termos do art. 256, § 1º, da Lei das S.A. e do art. 8º, § 4, do Estatuto Social da HBR. Adicionalmente, a submissão da Oferta à Assembleia Geral atende ao disposto no item 5.1 da Política de Transações com Partes Relacionadas da HBR.

3. Relativamente à sociedade cujo controle foi ou será adquirido:

a. Informar o nome e qualificação

A Helbor Empreendimentos S.A. é uma sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador

Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.263.189/0001-02, registrada como companhia aberta perante a CVM sob o código nº 20877, com ações ordinárias admitidas à negociação no Novo Mercado sob o código HBOR3, código ISIN BRHBORACNOR3.

b. Número de ações ou quotas de cada classe ou espécie emitidas

O capital social da Helbor está dividido em 133.851.072 (cento e trinta e três milhões, oitocentas e cinquenta e uma mil e setenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

c. Listar todos os controladores ou integrantes do bloco de controle, diretos ou indiretos, e sua participação no capital social, caso sejam partes relacionadas, tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto

Helbor e HBR são sociedades sob controle comum, controladas por um bloco formado pela sociedade Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio e pelos Srs. Henrique Borenstein e Henry Borenstein.

O quadro abaixo indica a participação do bloco em cada uma das Companhias.

	HBR	Helbor
Helio	48,998%	38,562%
Henrique	0,000%	7,392%
Henry	3,464%	4,175%

d. Para cada classe ou espécie de ações ou quota da sociedade cujo controle será adquirido, informar:

i. Cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos mercados em que são negociadas, nos últimos 3 (três) anos

Mínima	R\$ 1,31
Média	R\$ 2,45
Máxima	R\$ 4,27

ii. Cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos mercados em que são negociadas, nos últimos 2 (dois) anos

Mínima	R\$ 1,31
Média	R\$ 2,34

Máxima	R\$ 4,27
---------------	----------

- iii. **Cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos mercados em que são negociadas, nos últimos 6 (seis) meses**

Mínima	R\$ 1,68
Média	R\$ 2,27
Máxima	R\$ 3,08

- iv. **Cotação média, nos mercados em que são negociadas, nos últimos 90 dias**

R\$ 2,12.

- v. **Valor de patrimônio líquido a preços de mercado, se a informação estiver disponível**

Não disponível.

- vi. **Valor do lucro líquido anual nos 2 (dois) últimos exercícios sociais, atualizado monetariamente**

2025	R\$ 92.028.000,00
2024	R\$ 163.020.000,00

4. Principais termos e condições do negócio, incluindo:

a. Identificação dos vendedores

A Oferta é destinada à totalidade dos acionistas de Helbor.

b. Número total de ações ou quotas adquiridas ou a serem adquiridas

A Oferta tem por objetivo a aquisição de até a totalidade das ações ordinárias de emissão da Helbor.

c. Preço total

R\$ 337.304.701,44, assumindo a adesão de 100% dos acionistas de Helbor à Oferta.

d. Preço por ação ou quota de cada espécie ou classe

O preço por ação de Helbor ofertado na Oferta é de R\$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos).

e. Forma de pagamento

O preço por ação de Helbor ofertado no contexto da Oferta será liquidado por meio da entrega ações ordinárias de emissão de HBR, na proporção de 0,81553398 ação ordinária de emissão de HBR para cada ação ordinária de emissão de Helbor.

f. Condições suspensivas e resolutivas a que está sujeito o negócio

A liquidação da Oferta está sujeita à verificação, cumulativamente, (i) da aquisição, pela HBR, de ações ordinárias, excluídas as ações mantidas em tesouraria, representativas de, no mínimo, 50,1% (cinquenta inteiros e um décimo por cento) do capital social e votante da Helbor; e (ii) da 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.

g. Resumo das declarações e garantias dos vendedores

Não aplicável.

h. Regras sobre indenização dos compradores

Não aplicável.

i. Aprovações governamentais necessárias

A Oferta está sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários.

j. Garantias outorgadas

O Banco BTG Pactual S.A., instituição intermediária e garantidora da Oferta, comprometeu-se a garantir a liquidação da Oferta, mediante pagamento, aos acionistas de Helbor, em moeda corrente nacional, do valor equivalente ao produto entre o número de ações objeto da Oferta alienadas por cada acionista e o preço por ação ofertado pela HBR, atualizado pela variação da Taxa SELIC *pro rata temporis* entre 2 de julho de 2026 (data de emissão dos Laudos de Avaliação) e a data do efetivo pagamento.

5. Descrever o propósito do negócio

O propósito da Oferta é promover a aquisição do controle e o cancelamento do registro de emissora de valores mobiliários categoria "A" da Helbor, com a sua consequente saída da Helbor do segmento especial de listagem Novo Mercado da B3, com a finalidade de criar uma nova plataforma de negócios, única, diversificada e resiliente.

6. Fornecer análise dos benefícios, custos e riscos do negócio

A administração da HBR entende que a liquidação da Oferta permitirá o surgimento de 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 HBR 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 Oferta 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.

O principal risco associado à Oferta decorre do fato de que, como resultado da adesão à Oferta, os acionistas de Helbor receberão ações de emissão de HBR, passando a estar expostos, com relação a tais ações, ao desempenho operacional e financeiro, às perspectivas, ao setor de atuação, à estrutura de capital e de governança e aos demais riscos relacionados à HBR.

A situação financeira, os resultados operacionais, as perspectivas futuras, o valor de mercado e a liquidez de mercado de HBR podem sofrer alterações após a liquidação da Oferta, e não há garantia de que seu desempenho histórico, ou as condições atualmente observadas, serão mantidos no futuro.

Estima-se que os custos e despesas totais, incluindo honorários de assessores jurídicos e financeiros, avaliadores, auditores, relativos à Operação serão de aproximadamente R\$ 15 milhões.

7. Informar quais custos serão incorridos pela companhia caso o negócio não seja aprovado

Exceto pelos custos já incorridos para elaboração da documentação e solicitação do registro da Oferta e convocação desta Assembleia Geral (incluindo honorários de assessores jurídicos e financeiros, avaliadores, auditores, além de custos de publicação), não haverá custos incorridos pela Companhia decorrentes da não liquidação da Oferta.

8. Descrever as fontes de recursos para o negócio

O preço atribuído às ações de Helbor no contexto da Oferta será quitado mediante a entrega de novas ações de HBR, na proporção de 0,81553398 ação ordinária de emissão da HBR para cada ação ordinária da Helbor adquirida na Oferta.

9. Descrever os planos dos administradores para a companhia cujo controle foi ou será adquirido

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

Na presente data, a Ofertante não possui plano formalizado para a realização de fusão, cisão ou incorporação envolvendo a Companhia. A Ofertante reserva-se o direito de avaliar, no momento oportuno, eventuais alterações no perfil das atividades da Companhia.

10. Fornecer declaração justificada dos administradores recomendando aprovação do negócio

A administração da HBR entende que a liquidação da Oferta permitirá o surgimento de 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 HBR 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 Oferta 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.

11. Descrever qualquer relação societária existente, ainda que indireta, entre: (a) qualquer dos vendedores ou a sociedade cujo controle foi ou será alienado; e (b) partes relacionadas à companhia, tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto

Conforme indicado acima, Helbor e HBR são sociedades sob controle comum, controladas por um bloco formado pela sociedade Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio e pelos Srs. Henrique Borenstein e Henry Borenstein.

12. Informar detalhes de qualquer negócio realizado nos últimos 2 (dois) anos por partes relacionadas à companhia, tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, com participações societárias ou outros valores mobiliários ou títulos de dívida da sociedade cujo controle foi ou será adquirido

Não aplicável.

13. Fornecer cópia de todos os estudos e laudos de avaliação, preparados pela companhia ou por terceiros, que subsidiaram a negociação do preço de aquisição

Os laudos de avaliação elaborados e que subsidiaram a fixação do preço por ação ofertado, bem como da relação de permuta, estão disponíveis na sede da Companhia, assim como em seu website de Relações com Investidores (ri.hbrrealty.com.br) e nos websites da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (<http://www.gov.br/cvm>) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") (<http://www.b3.com.br>).

14. Em relação a terceiros que prepararam estudos ou laudos de avaliação

a. Informar o nome

Os laudos de avaliação foram elaborados pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda.

b. Descrever sua capacitação

A Apsis Consultoria Empresarial Ltda. foi criada há 45 anos e, durante esse tempo, desenvolveu trabalhos de alta qualidade com um time de profissionais experientes e multidisciplinares, atendendo as maiores empresas do país com muita credibilidade e compromisso.

A empresa conta com profissionais que atuam nas áreas de *valuation*, M&A, ativo fixo, consultoria contábil e consultoria estratégica e, dessa forma, desenvolvemos projetos com interconexão entre as áreas, além de termos uma visão sistêmica sobre as oportunidades.

c. Descrever como foram selecionados

A seleção da Apsis Consultoria Empresarial Ltda. se baseou na qualidade e experiência de trabalhos semelhantes ao necessário para a operação.

d. Informar se são partes relacionadas à companhia, tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto

A Apsis Consultoria Empresarial Ltda. não é uma parte relacionada da HBR.

* * *

Anexo II

Informações sobre Partes Relacionadas

(conforme previsto no artigo 9º da Resolução CVM n.º 81/22)

1. Nome e qualificação das partes relacionadas interessadas

Helbor Empreendimentos S.A., sociedade por ações constituída sob as leis do Brasil, inscrita no CNPJ/ME sob nº 49.263.189/0001-02, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08780-500 (“Helbor”);

Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, sociedade por ações constituída sob as leis do Brasil, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.541.307/0001-01, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 16º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08780-500 (“Helio”);

Henrique Borenstein, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade RG n.º 2.103.622 (SSP/SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 107.102.488-49, residente e domiciliado na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08780-500 (“Henrique”);

Henry Borenstein, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade RG n.º 14.430.614 (SSP/SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 248.340.628-99, residente e domiciliado na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08780-500 (“Henry”).

2. Natureza da relação das partes relacionadas interessadas com a Companhia

Helbor e HBR são companhias sob controle comum, ambas controladas, direta ou indiretamente, por Helio e pelos Srs. Henrique e Henry.

3. Quantidade de ações e outros valores mobiliários emitidos pela companhia que sejam de titularidade da parte relacionada interessada, direta ou indiretamente

	Total de Ações	% capital
Helbor	0	0,000%
Hélio	50.560.822	48,998%

Henrique	0	0,000%
Henry	3.574.395	3,464%

4. Eventuais saldos existentes, a pagar e a receber, entre as partes envolvidas

Helbor

Parte relacionada	Data	Montante (R\$)	Saldo (R\$)	Duração	Objeto	Posição
HBR 1	27/05/2019	16.847.592,00	13.056.883,80	240 meses	Locação de imóvel	Devedor
HBR 18	07/12/2017	2.690.000,00	2.690.000,00	Indeterminada	Coincorporação	Devedor
HBR 26	02/03/2015	28.800.000,00	26.800.000,00	120 meses	Locação de imóvel	Devedor
HBR 33	31/10/2017	3.986.000,00	3.986.000,00	Indeterminada	Coincorporação	Credor
HBR 33	15/11/2023	3.600.000,00	2.200.000,00	36 meses	Locação de imóvel	Devedor
HBR 59	17/02/2021	13.333.333,00	1.956.108,01	Indeterminada	Venda de fração	Credor
HBR 73	08/01/2019	131.000,00	131.000,00	Indeterminada	Coincorporação	Devedor
HBR Realty	17/08/2020	3.094.059,88	153.747,23	10 anos	Contrato de Compartilhamento de Custos	Credor
HBR Realty	17/08/2020	267.840,12	25.874,10	Indeterminada	Contrato de Compartilhamento de Custos	Devedor
HBR, Henry e Henrique	17/08/2020	0,00	0,00	10 anos	Acordo Operacional	Credor
Helbor Vendas	01/05/2021	1.080.000,00	288.000,00	60 meses	Locação de sala comercial	Devedor

HBR

Parte relacionada	Data	Montante (R\$)	Saldo (R\$)	Duração	Objeto	Posição
Helbor	01/05/2024	28.800.000,00	24.000.000,00	120 meses	Locação de imóvel	Credor
Helbor	01/10/2025	16.567,32	8.283,66	6 meses	Coincorporação	Credor
Helbor	01/07/2020	16.847.592,00	12.214.504,20	240 meses	Locação de imóvel	Credor

5. Descrição detalhada da natureza e extensão do interesse em questão

A oferta pública de permuta unificada proposta pela HBR, para aquisição do controle e cancelamento do registro de emissora de valores mobiliários categoria "A" da Helbor, com a consequente saída da Helbor do segmento especial de listagem Novo Mercado da B3, tem por objeto a aquisição de até a totalidade das ações ordinárias de emissão da Helbor.

O preço ofertado, de R\$ 2,52, bem como a proposta de liquidação da oferta por meio da entrega de 0,81553398 ação ordinária de emissão de HBR para cada ação de Helbor, são os mesmos para todos os acionistas de Helbor, incluindo Hélio e o Sr. Henry. A realização da Oferta nos termos ora referidos foi aprovada pelos membros independentes do Conselho de Administração da HBR.

6. Recomendação da administração acerca da proposta, destacando as vantagens e desvantagens da operação para a Companhia

A administração da HBR entende que a liquidação da Oferta permitirá o surgimento de 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 HBR 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 Oferta 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.

* * *

Anexo III

Laudo de Avaliação

Para os fins do art. 256 da Lei das S.A.



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00590/26-03

Helbor Empreendimentos S.A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: AP-00590/26-03

DATA-BASE: 31 de março de 2026

SOLICITANTE: HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., doravante denominada HBR ou SOLICITANTE.

Sociedade anônima aberta, com sede à Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51.

OBJETO: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., doravante denominada HELBOR ou COMPANHIA.

Sociedade anônima aberta, com sede à Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02.

OBJETIVO:

Determinar o valor de HELBOR, adquirida por HBR, para atendimento ao artigo 256 (inciso II, parágrafos 1º e 2º) da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.).

SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, foi nomeada por HBR para determinar o valor de HELBOR, a fim de atender ao artigo 256 (inciso II, parágrafos 1º e 2º) da Lei nº 6.404/76, em função da aquisição de 100% das ações da empresa-objeto.

O artigo 256 da Lei das S.A. dispõe o seguinte:

A compra, por companhia aberta, do controle de qualquer sociedade mercantil, dependerá de deliberação da Assembleia Geral da compradora, especialmente convocada para conhecer da operação, sempre que:

I - O preço de compra constituir, para a compradora, investimento relevante (Artigo 247, parágrafo único); ou

II - O preço médio de cada ação ou quota ultrapassar uma vez e meia o maior dos 3 (três) valores a seguir indicados:

- a) Cotação média das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado, durante os noventa dias anteriores à data da contratação (Redação dada pela Lei nº 9.457, de 1997);
- b) Valor de patrimônio líquido (artigo 248) da ação ou quota, avaliado o patrimônio a preços de mercado (Artigo 183, § 1º);
- c) Valor do lucro líquido da ação ou quota, que não poderá ser superior a 15 (quinze) vezes o lucro líquido anual por ação (Artigo 187 n. VII) nos 2 (dois) últimos exercícios sociais, atualizado monetariamente.

§ 1º A proposta ou o contrato de compra, acompanhado de laudo de avaliação, observado o disposto no Art. 8º, §§ 1º e 6º, será submetido à prévia autorização da Assembleia Geral, ou à sua ratificação, sob pena de responsabilidade dos administradores, instruído com todos os elementos necessários à deliberação;

§ 2º Se o preço da aquisição ultrapassar uma vez e meia o maior dos três valores de que trata o Inciso II do *caput*, o acionista dissidente da deliberação da assembleia que aprovar terá o direito de retirar-se da companhia mediante reembolso do valor de suas ações, nos termos do art. 137, observado o disposto em seu Inciso II (Redação dada pela Lei nº 9.457, de 1997).

CONCLUSÃO

Conforme entendimentos mantidos junto à administração, a HBR comunicou a celebração de contrato para aquisição de 100% das ações da HELBOR, com base em relação de troca estabelecida entre as partes. Para fins de apuração da relação de troca, o valor de referência das ações de ambas as companhias foi determinado com base no preço médio ponderado pelo volume (VWAP – *Volume Weighted Average Price*¹) verificado nos 90 (noventa) dias úteis anteriores à Data de Emissão do Laudo.

A partir da relação de troca assim apurada e da quantidade de ações adquiridas da HELBOR, determinou-se a quantidade de ações da HBR que será transferida como contraprestação a ser atribuída pela transação. Nesse sentido, a contraprestação estimada foi calculada de acordo com a tabela a seguir:

RELAÇÃO DE TROCA E CONTRAPRESTAÇÃO ESTIMADA		
(A)	Helbor - VWAP 90 dias úteis	2,52
(B)	HBR - VWAP 90 dias úteis	3,09
(C = A / B) Relação de troca		0,81553398
(D)	Quantidade de ações adquiridas Helbor	132.693.612
(E = C x D) Quantidade de ações HBR		108.216.150
(E x B) Contraprestação estimada		334.387.904

Para atendimento ao artigo 256 (§ 1º) da Lei nº 6.404/76, tomando por base estudos da APSIS e as informações fornecidas pela administração de HELBOR, concluíram os peritos um valor de **R\$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos)** por ação, conforme o valor do preço médio ponderado pelo volume (VWAP) nos 90 dias úteis imediatamente anteriores à Data de Emissão do Laudo.

Os detalhes relativos à aplicabilidade e aos critérios utilizados dessa metodologia estão descritos no Capítulo 7, Avaliação – Cotação Média das Ações em Bolsa.

Para fins do teste previsto no inciso II do *caput*, caso o preço médio de cada ação ou quota adquirida seja inferior a uma vez e meia o valor apurado com base em qualquer um dos três critérios indicados nas alíneas 'a', 'b' e 'c', não haverá a obrigação de apuração dos demais parâmetros. Isso porque, verificando-se que o preço pago é inferior a uma vez e meia o menor dos três valores de referência, será necessariamente inferior a uma vez e meia qualquer dos valores remanescentes, que somente poderiam ser iguais ou superiores àquele.

Nesse contexto, a APSIS optou por calcular, para fins do referido teste, exclusivamente o critério previsto na alínea 'a' do inciso II, sendo a cotação média das ações em bolsa de valores durante os noventa dias úteis anteriores à Data de Emissão do Laudo, apurada pelo *Volume Weighted Average Price* (VWAP) ponderado pelo volume negociado no período.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas avaliativas.

¹ *Volume Weighted Average Price*, em português, preço médio ponderado por volume, calculado com base na média do preço de fechamento ponderado pelo volume de transações no dia.

O quadro abaixo apresenta o resumo dos resultados calculados, contemplando a comparação do valor de aquisição com o maior dos valores encontrados, como determinado no parágrafo 2º da Lei das S.A.

VALOR DE AQUISIÇÃO POR AÇÕES (R\$ mil)		
Valor Estimado da aquisição		334.387.904
Nº de ações (ex. Tesouraria)		132.693.612
Valor Estimado da Aquisição por Ações		2,52
Valor da cotação média das ações em bolsa nos últimos 90 dias úteis	Valor do patrimônio líquido avaliado a preços de mercado por Ações (R\$ mil)	Valor do Lucro Líquido (R\$ mil) por Ações
2,52	N/A	N/A
Comparação com o valor de aquisição		
1,00 x	-	-

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	6
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	7
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	8
4. CARACTERIZAÇÃO DE HELBOR	9
5. DISPOSIÇÕES DO ARTIGO 256 DA LEI Nº 6.404/76	14
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	15
7. AVALIAÇÃO - COTAÇÃO MÉDIA DAS AÇÕES EM BOLSA	16
8. CONCLUSÃO	17
9. RELAÇÃO DE ANEXOS	19

1. INTRODUÇÃO

A APSIS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70 e no CORECON/RJ sob o nº RF.02052, foi nomeada por HBR para determinar o valor de HELBOR, a fim de atender ao artigo 256 (inciso II, parágrafos 1º e 2º) da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.), em função da aquisição de 100% das ações da empresa-objeto.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas nesse processo estão baseadas em:

- Informações públicas coletadas no sistema S&P Capital IQ Pro²;
- Demonstrações financeiras auditadas de HELBOR em 31 de março de 2026; e
- Informações públicas de HELBOR.

Os profissionais que participaram da realização deste trabalho estão listados a seguir:

- BRUNO GRAVINA BOTTINO – Diretor – Responsável pelo Laudo de Avaliação
- MIGUEL CÔRTEZ CARNEIRO MONTEIRO – Diretor / Economista e Contador (CORECON/RJ 26898 e CRC/SP-344323/O-6)
- LUIS FELIPPE OLIVEIRA COLI CAMPOS – Projetos
- PEDRO VICTOR CHIAPETTA PORTO – Projetos
- RODRIGO MENNA BARRETO AMIL – Projetos

² O S&P Capital IQ Pro é uma plataforma de inteligência de mercado oferecida pela S&P Global. Ela fornece dados extensivos sobre empresas públicas e privadas, análises setoriais, ferramentas analíticas e informações de mercado em tempo real.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e no crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, cujas fontes estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não os listados no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), pelos Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) e pelos International Valuation Standards (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR) e Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN).
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido a disponibilidade, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste Relatório.

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSIS utilizou e assumiu como verdadeiros e coerentes informações e dados históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas, não tendo qualquer responsabilidade com relação à veracidade deles.
- O escopo desta avaliação não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras e medições da Solicitante.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores e credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este Relatório foi desenvolvido unicamente para o uso da Solicitante e de seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito; portanto, não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada sem prévia aprovação por escrito da APSIS.
- As análises e as conclusões aqui contidas baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais, tais como: preços, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens etc. Assim, os resultados futuros da empresa podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa deste trabalho, especialmente se houver conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e impactos ocorridos após a data de emissão do Laudo.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a leitura integral dele e de seus anexos, não se devendo, portanto, extrair conclusões de leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.

4. CARACTERIZAÇÃO DE HELBOR



A HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. ("HELBOR" ou "COMPANHIA") foi constituída em 20 de outubro de 1977 pelo Sr. Henrique Borenstein e mais nove sócios fundadores, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, sob a denominação social de Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda. O nome da empresa resulta da fusão das iniciais do patriarca da família, Hélio Borenstein.

A HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. é uma sociedade por ações com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.340.337, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.263.189/0001-02, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como companhia aberta categoria "A", sob o código 20877, com suas ações negociadas no Novo Mercado da B3 S.A. sob o código de negociação HBOR3.

A COMPANHIA tem por objeto social a realização de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução e posterior venda, bem como a promoção de empreendimentos imobiliários, administração geral de sociedades com propósito específico (SPEs), corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis, gestão e administração da propriedade imobiliária, participação em outras sociedades como holding, compra e venda de imóveis próprios e administração de obras.

A HELBOR é uma incorporadora pura, com trajetória de solidez no mercado imobiliário brasileiro, e é uma das companhias controladas pela holding Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio. Os primeiros vinte anos de atuação da COMPANHIA estiveram focados em Mogi das Cruzes, onde a empresa se estabeleceu. A partir de 1997, a HELBOR passou a realizar lançamentos na cidade de São Paulo. Em 2002, a empresa abriu sede na capital paulista e ampliou o objeto social, acrescentando a atividade de administração geral de sociedades com propósito específico (SPEs). Em 2007, a empresa foi transformada em uma sociedade por ações, passando à denominação social Helbor Empreendimentos S.A., e realizou oferta pública de ações que captou mais de R\$ 250 milhões, passando a ser negociada no segmento Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo.

Como incorporadora pura, a HELBOR não atua diretamente na construção dos empreendimentos, concentrando seu trabalho na gestão financeira e administrativa de todo o processo imobiliário, notadamente na seleção e coordenação de seus parceiros estratégicos. A COMPANHIA cuida da gestão de todo o processo imobiliário, coordenando a ação de fornecedores, como construtoras e imobiliárias, com transparência, responsabilidade e respeito à comunidade e ao meio ambiente.

A HELBOR já desenvolveu mais de 265 projetos, que somam mais de 8 milhões de m² de área construída, totalizando mais de 41 mil unidades entregues, entre apartamentos, casas, conjuntos comerciais, unidades hoteleiras e lotes urbanizados, desenvolvidos em 30 cidades do País, em 10 estados e no Distrito Federal.

A tabela abaixo ilustra os lançamentos realizados pela HELBOR em 2025 e no primeiro trimestre de 2026.

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid.	VGV Total Líquido	Part. Helbor	VGV Helbor Líquido	% Vendido	Resultado
1T25								
Fazenda Itapety	Mogi das Cruzes	Alto	164	152.744	25%	38.186	70%	Equivalência
Supreme Anália Franco	São Paulo	Econômico	625	203.789	20%	40.758	100%	Equivalência
Helbor Clube Patteo São Bernardo - Fase 1 - (Torre A)	São Bernardo	Médio Alto	114	134.816	50%	67.408	39%	Consolidado
Total 1T25 - 3 Empreendimentos			903	491.349	30%	146.352	70%	
2T25								
BRK by Helbor	São Paulo	Médio Alto	265	212.125	100%	212.125	31%	Consolidado
Total 2T25 - 1 Empreendimentos			265	212.125	100%	212.125	31%	
3T25								
Helbor Alegria Patteo Mogilar - 3ª Fase	Mogi das Cruzes	Médio	164	216.616	80%	173.293	37%	Consolidado
Stay Moema	São Paulo	Alto	168	126.387	100%	126.387	34%	Consolidado
Helbor Collage Bela Vista	São Paulo	Médio	461	244.039	100%	244.039	35%	Consolidado
Total 3T25 - 3 Empreendimentos			793	587.042	93%	543.718	35%	
4T25								
Casa Piauí	São Paulo	Altíssimo	40	168.900	100%	168.900	10%	Consolidado
Garden Design Private Park Residence	São Paulo	Médio-Alto	467	408.200	18%	74.578	19%	Equivalência
Neo Concept	Mogi das Cruzes	Médio	357	241.200	60%	144.720	96%	Consolidado
Helbor Clube Patteo São Bernardo - Fase 2	São Paulo	Médio-Alto	114	140.931	50%	70.466	11%	Consolidado
Total 4T25 - 4 Empreendimentos			978	959.231	48%	458.664	34%	
Total 2025 - 11 Empreendimentos			2.939	2.249.746	60%	1.360.859	43%	
1T26								
Nova Vivero - Caminhos da Lapa	São Paulo	Médio	380	386.809	18,3%	70.670	15%	Equivalência
Parque Clube Ipoema - 1ª fase	Mogi das Cruzes	Médio	134	82.913	100%	82.913	38%	Consolidado
Total 1T26 - 2 Empreendimentos			514	469.722	33%	153.583	27%	

4.1 HISTÓRICO DA COMPANHIA E DESENVOLVIMENTO DE SUAS ATIVIDADES

Conforme o item 1.1. do Formulário de Referência 2025 da HELBOR, divulgado em 02/06/2025, a COMPANHIA foi fundada em 1977 pelo Sr. Henrique Borenstein, como uma incorporadora focada na cidade de Mogi das Cruzes (grande São Paulo). 20 anos depois da sua fundação a Companhia, já com 20 empreendimentos no portfólio, ingressou no mercado da cidade de São Paulo.

Em 2007, quando completava 30 anos, a Helbor realizou a listagem inicial das suas ações (IPO) na bolsa de valores brasileira (atual B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão), no segmento do Novo Mercado, mais alto nível de governança do mercado nacional, em uma operação que captou R\$ 251 milhões de reais.

Em 2014 foi aprovado um novo Plano Diretor da cidade de São Paulo (Novo Plano Diretor), incentivando o desenvolvimento de empreendimentos mais altos perto dos corredores de ônibus e das estações dos trens e metrô, com o objetivo de deter a expansão horizontal da cidade de São Paulo, preservando o “cinturão verde” e áreas rurais que o rodeiam. O cálculo da taxa de licença de construção (Outorga Onerosa) também sofreu alteração, deixando o preço dessa taxa mais alto e encarecendo o custo da incorporação.

Em janeiro de 2015 a Helbor captou R\$ 150 milhões por meio de uma emissão de debêntures a remuneração dos títulos era de DI + 1,90% ao ano e o prazo total de pagamento era de 5 anos. Também em 2015 a Helbor aprovou Plano de Recompra de Ações, no âmbito do qual foram recompradas 2.081.500 ações ordinárias de emissão da Companhia, correspondentes a 1,89% das ações em circulação à época.

Em março de 2016 um novo Plano de Recompra de Ações foi aprovado, no entanto nenhuma ação foi recomprada. Em setembro de 2016 foi aprovado um aumento de capital da Companhia via subscrição privada, no montante total de R\$ 120 milhões.

Em 2017 foi aprovado novo aumento de capital via subscrição privada, agora no montante total de R\$ 264 milhões.

Em outubro de 2019 foi aprovado novo aumento de capital da Helbor no contexto da realização de uma Oferta Restrita, dentro do limite do capital autorizado, com a exclusão do direito de preferência, tendo as ações da Companhia sido precificadas na oferta no valor de R\$ 2,65, de modo que a Oferta resultou em uma captação total de R\$560.057.625,00 mediante a emissão de 211.342.500 novas ações ordinárias.

Em julho de 2020 foi aprovada a redução do capital social da Helbor em R\$440 milhões, sem o cancelamento de ações, tendo o capital social da Companhia passado a ser de R\$1.310.225.371,46. Na mesma oportunidade foi aprovado o grupamento de ações da Helbor na proporção de 05 (cinco) ações para 1 (uma) ação, de modo que cada lote de 05 (cinco) ações seja grupado em uma única ação, sem modificação do valor do capital social, nos termos do artigo 12 da Lei das Sociedades por Ações (Grupamento). Em decorrência do Grupamento, o capital social da Companhia passou a estar dividido em 133.851.072 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado.

Em 2022, no contexto da adaptação ao novo regulamento do Novo Mercado da B3 a Companhia aprovou as seguintes medidas:

- a) Reestruturação da Diretoria da Companhia, mediante a realocação do então Diretor Financeiro, que passou a ocupar o cargo de Diretor Vice-Presidente da Companhia, tendo o novo Diretor Financeiro passado a acumular também o cargo de Diretor de Relações com Investidores da Companhia. A nova Vice-presidência ficou responsável pelos itens relacionados à governança corporativa da Companhia, englobando as áreas de compliance, controles internos e riscos corporativos;
- b) Aprovação das novas políticas, sendo elas: Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia; Política de Indicação dos Membros do Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Diretoria da Companhia; Política de Remuneração da Companhia; e Política ASG (Ambiental, Social e Governança Corporativa); e
- c) Alteração do Estatuto Social da Companhia para incluir a previsão de comitê de auditoria estatutário nos termos da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021.

Em 2022, a Helbor comemorou 45 anos de história e 15 anos desde o seu IPO como uma das maiores incorporadoras imobiliárias do Brasil, com atuação reconhecida pela forte presença na região metropolitana de São Paulo, tendo registrado, desde a sua fundação, 260 projetos, somando mais de 41 mil unidades entregues e um total de 7,8 milhões de m² entregues, em construção ou em lançamento.

Em 2024, a Helbor tornou-se a primeira e única incorporadora pura do Brasil a conquistar a certificação Empreendedor AQUA, concedida pela Fundação Vanzolini, reforçando seu compromisso com práticas sustentáveis, inovação e excelência na gestão de empreendimentos. Esse reconhecimento consolida a posição da companhia como referência no mercado imobiliário nacional, não apenas pela solidez de sua atuação ao longo de décadas, mas também pela constante busca por evolução e responsabilidade socioambiental.

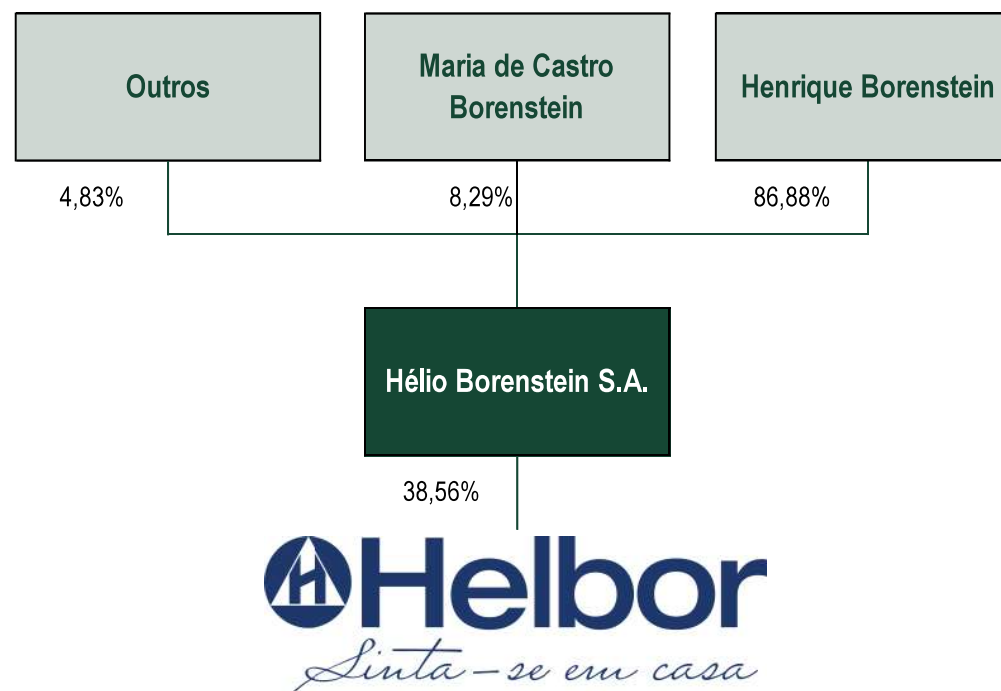
A estratégia de expansão da Helbor envolve o novo posicionamento focado principalmente em projetos residenciais no município de São Paulo e na região da Grande São Paulo, onde vem entregando resultados sólidos na venda de seus lançamentos. Além disso, a Companhia apresenta flexibilidade para lançar empreendimentos em regiões onde possui parcerias sólidas e vantagens competitivas, podendo lançar também produtos customizados que atendam a demandas específicas e apresentem forte potencial de retorno a seus acionistas. Paralelamente, a Helbor reuniu um portfólio considerável de terrenos já adquiridos, os quais estão estrategicamente concentrados em São Paulo, com um VGV (Valor Geral de Vendas) total estimado superior a R\$ 12 bilhões.

As ações ordinárias de emissão da Helbor Empreendimentos S.A. (HBOR3) integram os seguintes índices da B3: IGCX (Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada), IGCNM (Índice de Ações com Governança Corporativa Novo Mercado) e ITAG (Índice de Ações com Tag Along Diferenciado). A Companhia vem demonstrando a sua excelência no mercado imobiliário brasileiro por meio da conquista dos seguintes prêmios:

- A Helbor recebe seu primeiro prêmio International Property Awards no ano de 2022.
- 9 Prêmios Top Imobiliário (O Estado de S.Paulo/Embraesp), nos anos de 2002, 2004, 2005, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014, 2015. Adicionalmente, o presidente do conselho de administração Henrique Borenstein foi personalidade homenageada no Prêmio Top Imobiliário (O Estado de S.Paulo/Embraesp) de 2017.
- 13 Prêmios Master Imobiliário (Secovi-SP e Fiabci/Brasil), nos anos de 2005, 2006, 2009, 2011, 2012, 2017, adicionalmente dois troféus em 2019, dois troféus em 2020, um em 2021, um em 2023 e um em 2024 na categoria Hors Concours concedido ao fundador da Helbor Sr. Henrique Borenstein

- 2 Prêmios Casa Hope de Responsabilidade Social (2010 e 2012).
- Prêmio Abrasca de Criação de Valor na categoria Destaque Setorial Construção Civil/Mercado Imobiliário (2013)
- Prêmio PINI Incorporadora do Ano, na categoria “Comportamento da empresa com seus clientes” (2010).
- 2 Prêmios Mogi News/Chevrolet de Responsabilidade Social do Alto Tietê (2010 e 2011).
- 5 Prêmios Top of Mind Mogi News/Ibope Inteligência (2002, 2011, 2012, 2013 e 2014).
- Reconhecimento do 1º Future House International Residential Awards (2024).

A estrutura organizacional da companhia na data base desse laudo encontra-se apresentada abaixo.



Fonte: Site de Relações com Investidores – Helbor Empreendimentos S.A.

5. DISPOSIÇÕES DO ARTIGO 256 DA LEI Nº 6.404/76

Este Relatório visa atender ao artigo 256 da Lei nº 6.404/76, que dispõe o seguinte:

A compra, por companhia aberta, do controle de qualquer sociedade mercantil, dependerá de deliberação da Assembleia Geral da compradora, especialmente convocada para conhecer da operação, sempre que:

I - O preço de compra constituir, para a compradora, investimento relevante (Artigo 247, parágrafo único); ou

II - O preço médio de cada ação ou quota ultrapassar uma vez e meia o maior dos 3 (três) valores a seguir indicados:

- a) Cotação média das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado, durante os noventa dias anteriores à data da contratação (Redação dada pela Lei nº 9.457, de 1997);
- b) Valor de patrimônio líquido (artigo 248) da ação ou quota, avaliado o patrimônio a preços de mercado (Artigo 183, § 1º);
- c) Valor do lucro líquido da ação ou quota, que não poderá ser superior a 15 (quinze) vezes o lucro líquido anual por ação (Artigo 187 n. VII) nos 2 (dois) últimos exercícios sociais, atualizado monetariamente.

§ 1º A proposta ou o contrato de compra, acompanhado de laudo de avaliação, observado o disposto no Art. 8º, §§ 1º e 6º, será submetido à prévia autorização da Assembleia Geral, ou à sua ratificação, sob pena de responsabilidade dos administradores, instruído com todos os elementos necessários à deliberação.

§ 2º Se o preço da aquisição ultrapassar uma vez e meia o maior dos três valores de que trata o Inciso II do *caput*, o acionista dissidente da deliberação da assembleia que aprovar terá o direito de retirar-se da companhia mediante reembolso do valor de suas ações, nos termos do art. 137, observado o disposto em seu Inciso II (Redação dada pela Lei nº 9.457, de 1997).

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

ABORDAGEM DA RENDA: COTAÇÃO EM BOLSA

Essa metodologia visa avaliar uma empresa pela soma de todas as suas ações a preços de mercado. O preço de uma ação pode ser definido pelo valor do fluxo de dividendos futuros trazidos a valor presente a uma taxa de retorno exigida ou pelo preço de venda ao fim de determinado período de investimento.

ABORDAGEM DOS ATIVOS: PATRIMÔNIO LÍQUIDO A MERCADO

Essa metodologia é derivada dos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (PCGA), nos quais as demonstrações financeiras são preparadas com base no princípio do custo histórico ou custo de aquisição. Conforme esse conceito e o princípio fundamental da contabilidade, o valor contábil dos ativos de uma empresa menos o valor contábil dos passivos é igual ao valor contábil do patrimônio líquido.

Pela ótica dos princípios básicos da economia, pode-se definir o patrimônio líquido pela diferença entre o valor dos ativos e o valor dos passivos.

A abordagem dos ativos, portanto, visa avaliar uma organização pelo ajuste do valor contábil (saldo líquido) aos respectivos valores justos de mercado. Os ativos e passivos julgados significativos são avaliados pelo valor justo de mercado, comparando-se esse valor e o valor contábil (saldo líquido).

Esse ajuste, devidamente analisado, é somado ao valor do patrimônio líquido contábil, determinando-se, dessa maneira, o valor de mercado da empresa pela abordagem dos ativos. O valor justo de mercado da companhia será o valor do patrimônio líquido, considerados os ajustes encontrados para os ativos e passivos avaliados.

ABORDAGEM DA RENDA: RENTABILIDADE FUTURA

Essa metodologia define a rentabilidade futura da empresa pelo valor presente dos lucros líquidos projetados.

O período projetivo do lucro líquido é determinado levando-se em consideração o tempo que a companhia gastará para apresentar uma atividade operacional estável, ou seja, sem variações julgadas relevantes. O lucro líquido é, então, trazido a valor presente, utilizando-se uma taxa de desconto, que irá refletir o risco associado ao mercado, à organização e à estrutura de capital.

7. AVALIAÇÃO - COTAÇÃO MÉDIA DAS AÇÕES EM BOLSA

7.1 METODOLOGIA

Para fins do teste previsto no inciso II do *caput*, caso o preço médio de cada ação ou quota adquirida seja inferior a uma vez e meia o valor apurado com base em qualquer um dos três critérios indicados nas alíneas 'a', 'b' e 'c', não haverá a obrigação de apuração dos demais parâmetros. Isso porque, verificando-se que o preço pago é inferior a uma vez e meia o menor dos três valores de referência, será necessariamente inferior a uma vez e meia qualquer dos valores remanescentes, que somente poderiam ser iguais ou superiores àquele.

Nesse contexto, a APSIS optou por calcular, para fins do referido teste, exclusivamente o critério previsto na alínea 'a' do inciso II, sendo a cotação média das ações em bolsa de valores durante os noventa dias úteis anteriores à Data de Emissão do Laudo, apurada pelo *Volume Weighted Average Price* (VWAP) ponderado pelo volume negociado no período.

A metodologia do preço médio ponderado das ações (VWAP, do inglês, *Volume Weighted Average Price*) visa avaliar uma empresa pela soma de todas as suas ações a preços de mercado. Como o preço de uma ação é definido pelo valor presente do fluxo de dividendos futuros e de um preço de venda ao fim do período, a uma taxa de retorno exigida, sob a Hipótese do Mercado Eficiente, essa abordagem indica o valor correto da empresa para os investidores, quando não afetada por fatores como liquidez da ação no mercado.

7.2 AVALIAÇÃO

O critério adotado corresponde à cotação média ponderada das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado, nos 90 dias úteis imediatamente anteriores à Data de Emissão do Laudo, em conformidade com o disposto na alínea 'a' do inciso II do artigo 256 da Lei nº 6.404/76.

7.3 RESULTADO – PREÇO MÉDIO PONDERADO DAS AÇÕES EM BOLSA

Com base na metodologia descrita nas seções anteriores, apurou-se um valor de R\$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos) por ação, correspondente ao preço médio ponderado pelo volume (*Volume Weighted Average Price* – VWAP) das ações nos 90 (noventa) dias úteis imediatamente anteriores à Data de Emissão do Laudo.

8. CONCLUSÃO

PARÁGRAFO I

Para atendimento ao artigo 256 (§ 1º) da Lei das S.A., à luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, concluíram os peritos que o valor de HELBOR, de acordo com o valor do preço médio ponderado pelo volume (VWAP) nos 90 dias úteis imediatamente anteriores à Data de Emissão do Laudo, é de **R\$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos)**.

PARÁGRAFO II

Concluíram os peritos que, como o valor pago por HBR por ação de HELBOR é inferior a uma vez e meia o menor dos três valores de referência, será necessariamente inferior a uma vez e meia qualquer dos valores remanescentes, que somente poderiam ser iguais ou superiores àquele, de acordo com as metodologias previstas no artigo 256 (inciso II, § 2º) da Lei nº 6.404/76.

VALOR DE AQUISIÇÃO POR AÇÕES (R\$ mil)		
Valor Estimado da aquisição		334.387.904
Nº de ações (ex. Tesouraria)		132.693.612
Valor Estimado da Aquisição por Ações		2,52
Valor da cotação média das ações em bolsa nos últimos 90 dias úteis	Valor do patrimônio líquido avaliado a preços de mercado por Ações (R\$ mil)	Valor do Lucro Líquido (R\$ mil) por Ações
2,52	N/A	N/A
Comparação com o valor de aquisição		
1,00 x	-	-

Ressaltamos que as avaliações expostas foram elaboradas de acordo com os regimes de tributação vigentes no Brasil. Consideramos que a potencial Reforma Tributária, prevista pela Emenda Constitucional nº 132/2023, poderá impactar os fluxos de caixa futuros e as conclusões dos trabalhos. Frisamos que, por conta das incertezas acerca do texto final da regulamentação, bem como do período de transição proposto, não incorporamos nenhuma premissa de impostos diferente da mencionada inicialmente.

O presente trabalho de consultoria não levou em consideração a avaliação do potencial em ASG (ambiental, social e governança) dos ativos analisados. Os impactos negativos e positivos de ASG para a sociedade podem ser avaliados em laudo independente, a ser contratado exclusivamente com essa finalidade, mediante aplicação de metodologia própria.

O Laudo de Avaliação AP-00590/26-03 foi elaborado pela APSIS (CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052), empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus consultores, os quais estão à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 2 de julho de 2026.

**MIGUEL
CORTES
CARNEIRO
MONTEIRO:105
91829711**

Diretor

Assinado de forma
digital por MIGUEL
CORTES CARNEIRO
MONTEIRO:10591829
711
Dados: 2026.07.02
21:03:16 -03'00'

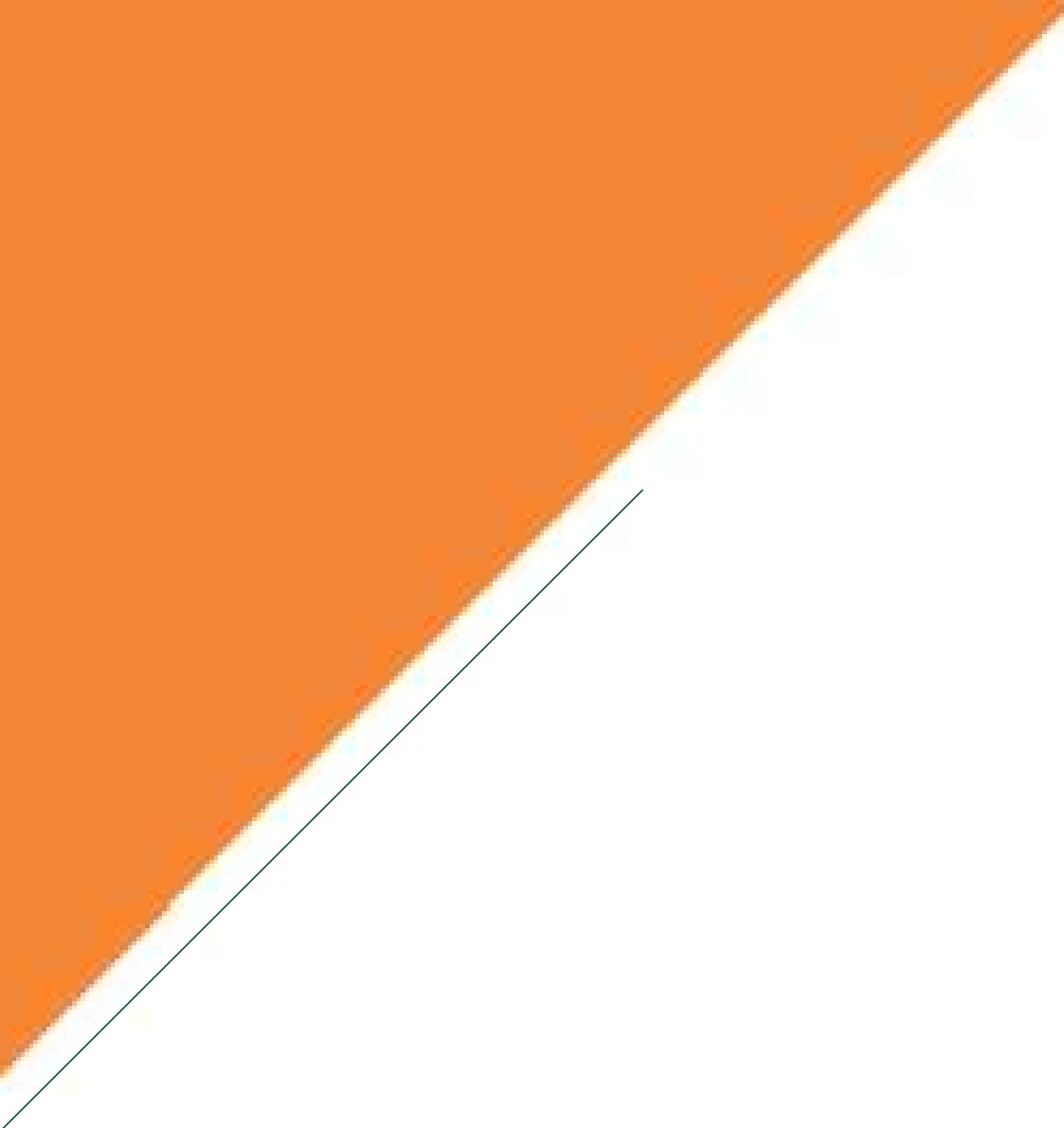
**BRUNO
GRAVINA
BOTTINO:13
336187788**

Diretor

Assinado de forma
digital por BRUNO
GRAVINA
BOTTINO:133361877
88
Dados: 2026.07.02
21:03:03 -03'00'

9. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Cotações e volumes históricos
2. Glossário

A large orange triangle is positioned in the top-left corner of the page. A thin, dark diagonal line extends from the bottom-left towards the center of the page.

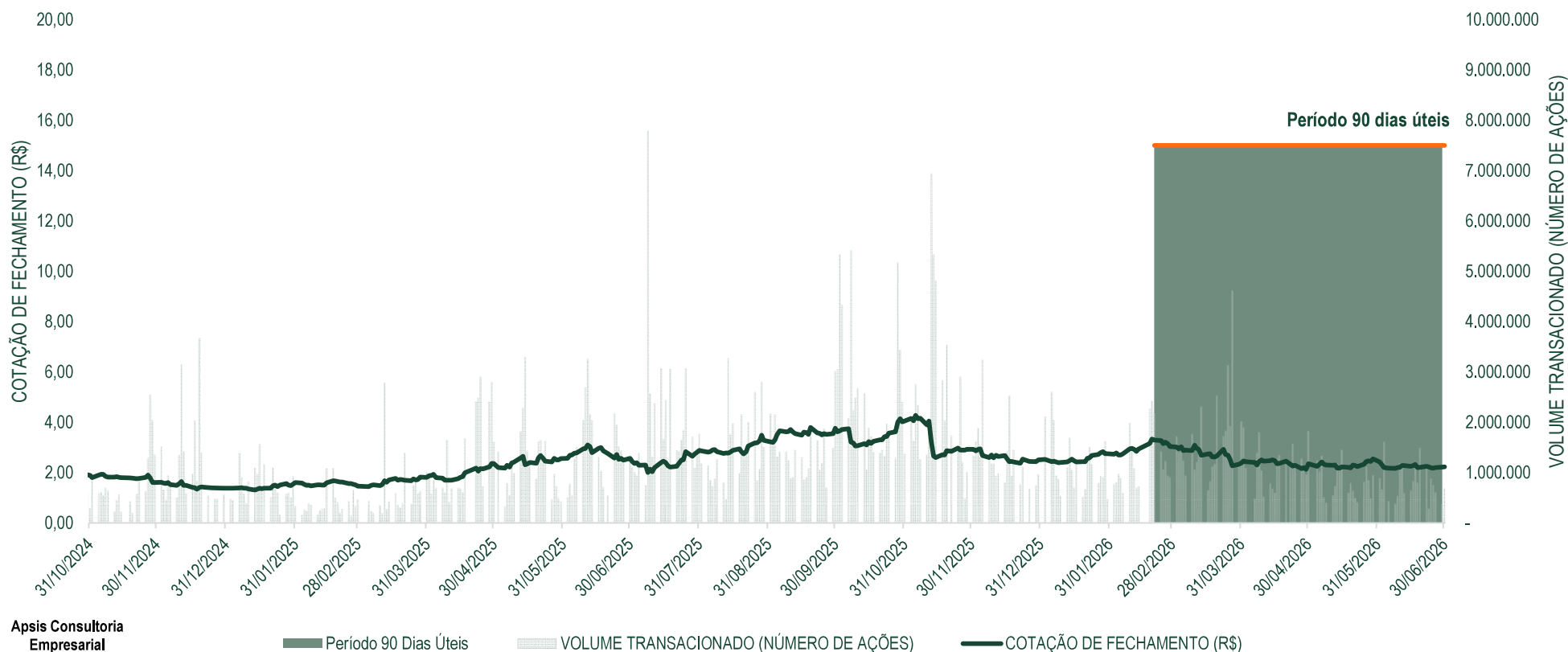
ANEXO 1

COTAÇÕES E VOLUMES HISTÓRICOS – HELBOR

As tabelas a seguir demonstram as cotações e os volumes históricos das ações da HELBOR utilizados na metodologia de avaliação da média do preço de fechamento ponderado pelo volume. As cotações de fechamento das ações da companhia foram extraídas do S&P Capital IQ Pro.

O critério adotado corresponde à cotação média ponderada das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado, nos 90 dias úteis imediatamente anteriores à Data de Emissão do Laudo, em conformidade com o disposto na alínea 'a' do inciso II do artigo 256 da Lei nº 6.404/76.

COTAÇÕES E VOLUMES HISTÓRICOS - HELBOR (HBOR3)



DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
01/07/2026	2,18	621.000	C
30/06/2026	2,23	676.700	C
29/06/2026	2,22	368.300	C
26/06/2026	2,20	598.600	C
25/06/2026	2,17	741.600	C
24/06/2026	2,19	876.000	C
23/06/2026	2,23	273.400	C
22/06/2026	2,25	1.150.000	C
19/06/2026	2,21	1.480.000	C
18/06/2026	2,20	787.700	C
17/06/2026	2,32	1.184.100	C
16/06/2026	2,28	819.400	C
15/06/2026	2,25	632.700	C
12/06/2026	2,28	580.000	C
11/06/2026	2,28	1.113.500	C
10/06/2026	2,21	1.179.200	C
09/06/2026	2,20	528.400	C
08/06/2026	2,16	372.500	C
05/06/2026	2,17	422.500	C
03/06/2026	2,20	1.600.700	C
02/06/2026	2,32	656.300	C
01/06/2026	2,42	878.400	C
29/05/2026	2,54	941.000	C
28/05/2026	2,45	478.000	C

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
27/05/2026	2,47	836.000	C
26/05/2026	2,45	1.104.100	C
25/05/2026	2,33	806.400	C
22/05/2026	2,24	398.500	C
21/05/2026	2,28	487.200	C
20/05/2026	2,30	629.200	C
19/05/2026	2,19	784.800	C
18/05/2026	2,21	592.000	C
15/05/2026	2,23	1.441.800	C
14/05/2026	2,18	1.033.200	C
13/05/2026	2,17	1.174.200	C
12/05/2026	2,30	721.000	C
11/05/2026	2,29	538.400	C
08/05/2026	2,30	390.500	C
07/05/2026	2,33	499.000	C
06/05/2026	2,42	1.322.700	C
05/05/2026	2,33	1.010.000	C
04/05/2026	2,25	1.232.200	C
30/04/2026	2,35	1.812.800	C
29/04/2026	2,12	951.900	C
28/04/2026	2,20	1.033.800	C
27/04/2026	2,15	1.270.500	C
24/04/2026	2,29	1.115.900	C
23/04/2026	2,26	1.561.700	C

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
22/04/2026	2,33	1.103.400	C
20/04/2026	2,46	1.250.700	C
17/04/2026	2,36	1.337.000	C
16/04/2026	2,35	1.279.500	C
15/04/2026	2,48	590.200	C
14/04/2026	2,50	669.400	C
13/04/2026	2,48	770.300	C
10/04/2026	2,46	515.100	C
09/04/2026	2,50	1.033.200	C
08/04/2026	2,44	1.795.800	C
07/04/2026	2,30	1.380.600	C
06/04/2026	2,40	464.500	C
02/04/2026	2,43	1.084.700	C
01/04/2026	2,47	1.884.600	C
31/03/2026	2,38	2.003.100	C
30/03/2026	2,33	1.193.000	C
27/03/2026	2,27	4.610.600	C
26/03/2026	2,51	1.918.500	C
25/03/2026	2,68	3.123.100	C
24/03/2026	2,72	1.821.900	C
23/03/2026	2,92	1.715.400	C
20/03/2026	2,66	2.519.200	C
19/03/2026	2,62	1.159.000	C
18/03/2026	2,63	1.107.500	C

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
17/03/2026	2,75	820.000	C
16/03/2026	2,74	636.600	C
13/03/2026	2,68	2.304.900	C
12/03/2026	2,92	1.369.800	C
11/03/2026	2,97	1.201.800	C
10/03/2026	3,08	1.047.200	C
09/03/2026	2,87	1.757.400	C
06/03/2026	2,89	932.100	C
05/03/2026	2,87	1.226.500	C
04/03/2026	3,03	1.531.200	C
03/03/2026	2,94	1.394.300	C
02/03/2026	3,02	1.703.400	C
27/02/2026	3,04	898.500	C
26/02/2026	3,15	932.900	C
25/02/2026	3,21	1.217.300	C
24/02/2026	3,15	1.051.200	C
23/02/2026	3,27	1.411.900	C
20/02/2026	3,29	2.162.600	C
19/02/2026	3,33	2.418.200	
18/02/2026	3,16	2.263.200	
13/02/2026	2,93	712.400	
12/02/2026	2,85	690.100	
11/02/2026	2,92	1.075.900	
10/02/2026	2,96	1.490.800	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
09/02/2026	2,94	1.978.200	
06/02/2026	2,75	584.800	
05/02/2026	2,70	880.800	
04/02/2026	2,69	961.300	
03/02/2026	2,78	797.000	
02/02/2026	2,73	763.300	
30/01/2026	2,75	467.300	
29/01/2026	2,75	1.614.100	
28/01/2026	2,83	903.700	
27/01/2026	2,79	916.800	
26/01/2026	2,72	782.200	
23/01/2026	2,67	1.158.500	
22/01/2026	2,59	1.497.800	
21/01/2026	2,56	1.252.800	
20/01/2026	2,44	662.500	
19/01/2026	2,43	510.500	
16/01/2026	2,42	1.200.000	
15/01/2026	2,48	696.500	
14/01/2026	2,53	1.042.300	
13/01/2026	2,48	1.684.100	
12/01/2026	2,42	1.095.300	
09/01/2026	2,40	527.900	
08/01/2026	2,39	858.700	
07/01/2026	2,42	931.600	
06/01/2026	2,46	2.026.700	
05/01/2026	2,44	2.598.100	
02/01/2026	2,52	2.097.700	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
30/12/2025	2,50	957.700	
29/12/2025	2,44	735.200	
26/12/2025	2,45	672.000	
23/12/2025	2,53	1.114.000	
22/12/2025	2,37	751.000	
19/12/2025	2,42	1.450.100	
18/12/2025	2,45	933.900	
17/12/2025	2,44	2.521.300	
16/12/2025	2,55	1.417.500	
15/12/2025	2,67	787.300	
12/12/2025	2,64	972.100	
11/12/2025	2,68	926.800	
10/12/2025	2,59	1.170.400	
09/12/2025	2,69	1.171.100	
08/12/2025	2,60	1.242.900	
05/12/2025	2,67	3.238.400	
04/12/2025	2,94	1.293.600	
03/12/2025	2,92	1.874.500	
02/12/2025	2,86	1.605.200	
01/12/2025	2,92	1.325.700	
28/11/2025	2,92	998.300	
27/11/2025	2,89	477.200	
26/11/2025	2,89	1.201.900	
25/11/2025	2,89	2.895.000	
24/11/2025	2,98	1.463.000	
21/11/2025	2,85	1.731.000	
19/11/2025	2,87	3.528.500	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
18/11/2025	2,69	2.024.700	
17/11/2025	2,71	2.818.800	
14/11/2025	2,60	4.802.900	
13/11/2025	2,66	5.319.200	
12/11/2025	3,23	6.932.500	
11/11/2025	4,05	1.783.200	
10/11/2025	3,90	1.342.500	
07/11/2025	4,16	1.256.900	
06/11/2025	4,14	2.331.600	
05/11/2025	4,27	2.742.700	
04/11/2025	4,06	1.619.500	
03/11/2025	4,15	2.047.000	
31/10/2025	4,05	1.363.200	
30/10/2025	4,02	2.396.100	
29/10/2025	4,14	3.433.300	
28/10/2025	4,00	5.164.300	
27/10/2025	3,62	1.278.300	
24/10/2025	3,57	1.757.000	
23/10/2025	3,43	1.956.800	
22/10/2025	3,42	1.318.600	
21/10/2025	3,30	1.447.500	
20/10/2025	3,30	1.380.600	
17/10/2025	3,24	1.403.600	
16/10/2025	3,16	1.711.600	
15/10/2025	3,23	1.881.800	
14/10/2025	3,10	1.051.200	
13/10/2025	3,15	2.561.900	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
10/10/2025	3,06	2.670.100	
09/10/2025	3,05	2.479.400	
08/10/2025	3,18	2.232.600	
07/10/2025	3,21	5.409.900	
06/10/2025	3,74	2.075.900	
03/10/2025	3,71	4.331.200	
02/10/2025	3,66	5.319.200	
01/10/2025	3,62	3.044.900	
30/09/2025	3,77	3.005.700	
29/09/2025	3,55	1.482.200	
26/09/2025	3,52	693.900	
25/09/2025	3,55	1.866.600	
24/09/2025	3,50	1.172.100	
23/09/2025	3,56	1.038.800	
22/09/2025	3,58	1.630.800	
19/09/2025	3,79	1.710.000	
18/09/2025	3,52	1.075.100	
17/09/2025	3,59	904.400	
16/09/2025	3,60	852.300	
15/09/2025	3,48	1.291.200	
12/09/2025	3,55	1.439.600	
11/09/2025	3,60	900.600	
10/09/2025	3,71	881.800	
09/09/2025	3,63	1.229.600	
08/09/2025	3,62	1.404.500	
05/09/2025	3,66	1.408.500	
04/09/2025	3,51	1.309.500	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
03/09/2025	3,30	2.148.500	
02/09/2025	3,20	1.681.300	
01/09/2025	3,22	2.153.600	
29/08/2025	3,28	1.496.200	
28/08/2025	3,49	2.797.700	
27/08/2025	3,26	1.061.900	
26/08/2025	3,18	837.500	
25/08/2025	3,18	2.594.300	
22/08/2025	3,05	1.992.400	
21/08/2025	2,83	1.520.500	
20/08/2025	2,74	1.289.300	
19/08/2025	2,82	2.144.100	
18/08/2025	2,94	978.100	
15/08/2025	2,88	1.967.500	
14/08/2025	2,81	1.754.700	
13/08/2025	2,77	3.261.900	
12/08/2025	2,78	461.500	
11/08/2025	2,76	793.000	
08/08/2025	2,83	1.261.300	
07/08/2025	2,91	868.300	
06/08/2025	2,90	719.800	
05/08/2025	2,83	839.500	
04/08/2025	2,81	1.129.700	
01/08/2025	2,86	1.170.800	
31/07/2025	2,88	1.760.600	
30/07/2025	2,80	1.342.600	
29/07/2025	2,74	1.085.000	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
28/07/2025	2,65	1.706.300	
25/07/2025	2,83	3.062.400	
24/07/2025	2,50	1.835.900	
23/07/2025	2,49	1.636.800	
22/07/2025	2,37	1.409.100	
21/07/2025	2,25	1.430.800	
18/07/2025	2,22	3.046.900	
17/07/2025	2,27	1.064.800	
16/07/2025	2,40	2.432.600	
15/07/2025	2,46	1.655.800	
14/07/2025	2,40	3.059.900	
11/07/2025	2,20	2.374.200	
10/07/2025	2,03	1.301.000	
09/07/2025	2,13	2.560.500	
08/07/2025	2,00	7.782.600	
07/07/2025	2,30	739.800	
04/07/2025	2,29	1.381.500	
03/07/2025	2,39	938.200	
02/07/2025	2,36	997.000	
01/07/2025	2,45	1.102.200	
30/06/2025	2,56	1.271.200	
27/06/2025	2,49	1.223.900	
26/06/2025	2,57	1.425.000	
25/06/2025	2,52	1.504.500	
24/06/2025	2,72	1.941.400	
23/06/2025	2,58	2.159.600	
20/06/2025	2,76	540.100	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
18/06/2025	2,86	701.300	
17/06/2025	3,00	1.024.600	
16/06/2025	2,96	1.291.500	
13/06/2025	2,79	2.028.500	
12/06/2025	3,04	2.147.900	
11/06/2025	3,10	3.246.100	
10/06/2025	2,95	2.680.900	
09/06/2025	2,94	2.029.800	
06/06/2025	2,78	1.491.100	
05/06/2025	2,77	1.272.900	
04/06/2025	2,69	543.400	
03/06/2025	2,68	765.800	
02/06/2025	2,57	488.800	
30/05/2025	2,55	421.100	
29/05/2025	2,50	475.800	
28/05/2025	2,50	719.700	
27/05/2025	2,57	960.600	
26/05/2025	2,42	463.100	
23/05/2025	2,46	1.617.900	
22/05/2025	2,56	1.269.300	
21/05/2025	2,67	1.638.500	
20/05/2025	2,59	1.609.400	
19/05/2025	2,37	869.900	
16/05/2025	2,40	1.142.900	
15/05/2025	2,34	1.419.700	
14/05/2025	2,31	3.291.800	
13/05/2025	2,65	2.278.100	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
12/05/2025	2,58	1.804.500	
09/05/2025	2,41	973.300	
08/05/2025	2,38	1.104.800	
07/05/2025	2,22	540.400	
06/05/2025	2,29	774.900	
05/05/2025	2,17	314.300	
02/05/2025	2,20	1.412.100	
30/04/2025	2,36	1.599.800	
29/04/2025	2,36	2.790.400	
28/04/2025	2,23	2.398.400	
25/04/2025	2,14	718.200	
24/04/2025	2,15	2.897.900	
23/04/2025	2,06	2.473.100	
22/04/2025	2,18	2.403.200	
17/04/2025	1,99	1.669.400	
16/04/2025	1,84	595.000	
15/04/2025	1,81	676.800	
14/04/2025	1,75	689.800	
11/04/2025	1,70	679.500	
10/04/2025	1,70	402.900	
09/04/2025	1,70	1.636.400	
08/04/2025	1,70	594.900	
07/04/2025	1,78	690.600	
04/04/2025	1,80	686.500	
03/04/2025	1,93	839.000	
02/04/2025	1,88	565.000	
01/04/2025	1,88	935.200	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
31/03/2025	1,81	991.100	
28/03/2025	1,82	624.200	
27/03/2025	1,73	570.300	
26/03/2025	1,71	842.200	
25/03/2025	1,74	736.500	
24/03/2025	1,68	368.000	
21/03/2025	1,70	1.383.900	
20/03/2025	1,72	387.300	
19/03/2025	1,73	296.500	
18/03/2025	1,70	342.800	
17/03/2025	1,76	579.500	
14/03/2025	1,71	413.400	
13/03/2025	1,61	263.400	
12/03/2025	1,68	2.775.900	
11/03/2025	1,53	181.400	
10/03/2025	1,48	336.600	
07/03/2025	1,52	189.000	
06/03/2025	1,49	226.900	
05/03/2025	1,44	424.600	
28/02/2025	1,46	463.900	
27/02/2025	1,52	322.700	
26/02/2025	1,54	630.900	
25/02/2025	1,56	133.000	
24/02/2025	1,56	419.500	
21/02/2025	1,62	265.500	
20/02/2025	1,62	188.200	
19/02/2025	1,65	407.100	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
18/02/2025	1,67	483.300	
17/02/2025	1,68	1.080.000	
14/02/2025	1,59	1.080.600	
13/02/2025	1,50	277.100	
12/02/2025	1,50	273.900	
11/02/2025	1,52	241.100	
10/02/2025	1,51	156.300	
07/02/2025	1,47	349.900	
06/02/2025	1,50	376.100	
05/02/2025	1,49	228.500	
04/02/2025	1,54	255.100	
03/02/2025	1,58	149.900	
31/01/2025	1,60	322.000	
30/01/2025	1,55	912.200	
29/01/2025	1,48	488.500	
28/01/2025	1,50	596.900	
27/01/2025	1,56	560.700	
24/01/2025	1,50	153.400	
23/01/2025	1,44	596.700	
22/01/2025	1,50	729.000	
21/01/2025	1,48	1.088.900	
20/01/2025	1,38	493.200	
17/01/2025	1,37	1.157.800	
16/01/2025	1,36	704.700	
15/01/2025	1,38	1.556.500	
14/01/2025	1,34	963.300	
13/01/2025	1,31	1.081.400	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
10/01/2025	1,35	819.700	
09/01/2025	1,37	381.000	
08/01/2025	1,37	566.200	
07/01/2025	1,40	896.800	
06/01/2025	1,39	1.376.800	
03/01/2025	1,37	437.300	
02/01/2025	1,38	472.000	
30/12/2024	1,38	550.800	
27/12/2024	1,38	472.400	
26/12/2024	1,39	473.000	
23/12/2024	1,40	537.000	
20/12/2024	1,43	1.389.900	
19/12/2024	1,41	3.660.900	
18/12/2024	1,34	827.600	
17/12/2024	1,40	2.023.700	
16/12/2024	1,41	965.600	
13/12/2024	1,49	579.000	
12/12/2024	1,49	1.414.600	
11/12/2024	1,65	3.139.700	
10/12/2024	1,56	1.346.000	
09/12/2024	1,49	495.400	
06/12/2024	1,53	799.400	
05/12/2024	1,60	943.100	
04/12/2024	1,56	442.800	
03/12/2024	1,58	652.100	
02/12/2024	1,61	1.507.100	
29/11/2024	1,60	1.347.200	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
28/11/2024	1,60	2.019.100	
27/11/2024	1,80	2.537.700	
26/11/2024	1,90	1.276.000	
25/11/2024	1,81	621.900	
22/11/2024	1,76	858.300	
21/11/2024	1,75	561.900	
19/11/2024	1,78	193.300	
18/11/2024	1,79	412.700	
14/11/2024	1,80	212.900	
13/11/2024	1,81	554.100	
12/11/2024	1,84	440.900	
11/11/2024	1,82	214.200	
08/11/2024	1,82	623.900	
07/11/2024	1,85	692.800	
06/11/2024	1,93	541.800	
05/11/2024	1,93	599.000	
04/11/2024	1,90	582.500	
01/11/2024	1,80	840.000	
31/10/2024	1,89	282.500	
30/10/2024	1,91	614.900	
29/10/2024	1,89	1.124.600	
28/10/2024	1,87	487.600	
25/10/2024	1,81	3.699.900	
24/10/2024	1,88	957.300	
23/10/2024	1,90	347.200	
22/10/2024	1,88	216.200	
21/10/2024	1,90	567.400	

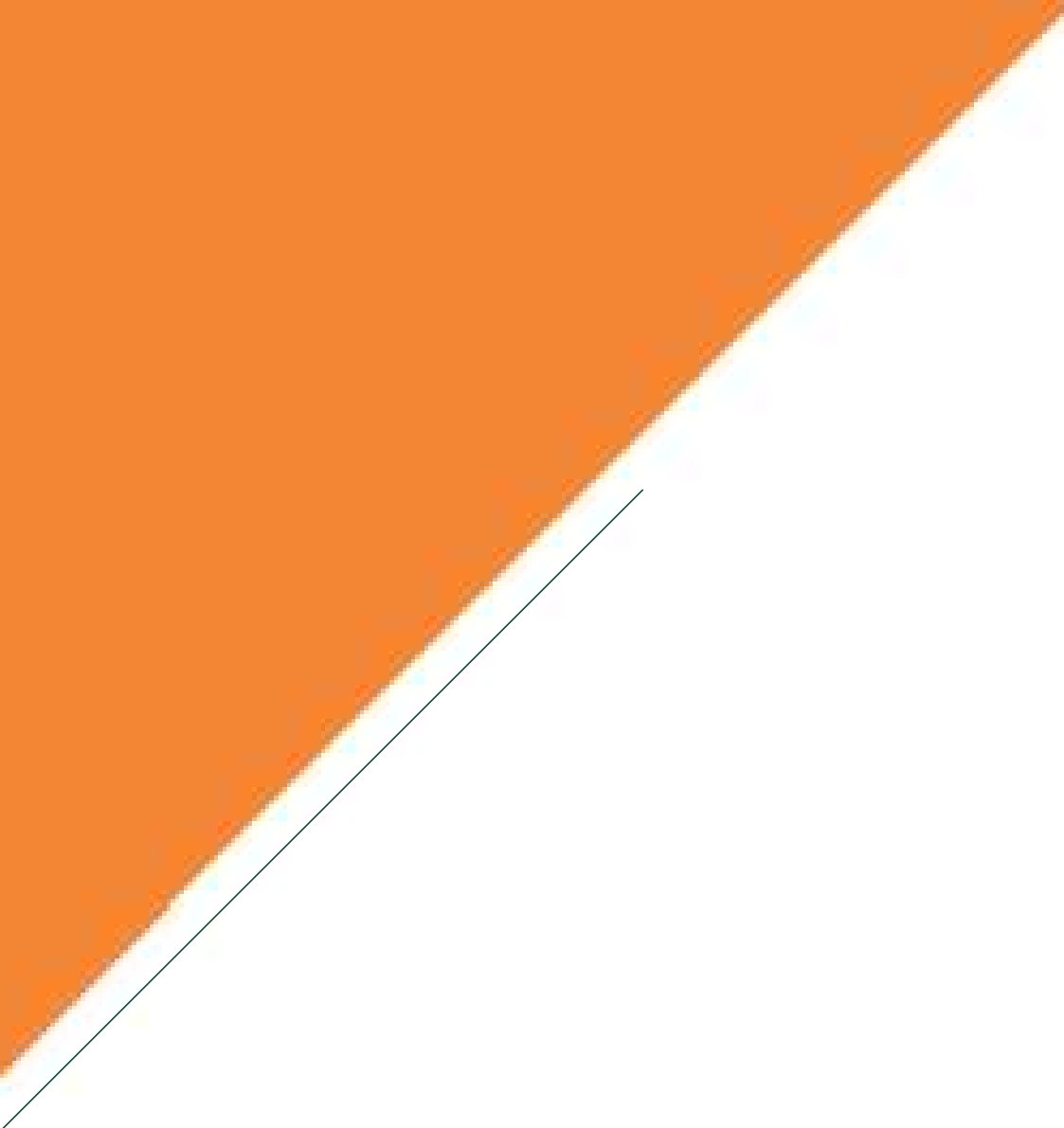
DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
18/10/2024	1,89	570.400	
17/10/2024	1,89	418.000	
16/10/2024	1,89	266.600	
15/10/2024	1,88	404.300	
14/10/2024	1,91	256.700	
11/10/2024	1,86	170.100	
10/10/2024	1,87	217.400	
09/10/2024	1,87	206.100	
08/10/2024	1,87	590.000	
07/10/2024	1,90	285.900	
04/10/2024	1,91	653.600	
03/10/2024	1,90	181.000	
02/10/2024	1,95	228.800	
01/10/2024	1,90	499.900	
30/09/2024	1,89	148.600	
27/09/2024	1,90	213.700	
26/09/2024	1,87	204.100	
25/09/2024	1,88	420.600	
24/09/2024	1,88	373.100	
23/09/2024	1,87	622.200	
20/09/2024	1,89	1.376.000	
19/09/2024	1,95	597.100	
18/09/2024	2,00	451.600	
17/09/2024	2,03	423.200	
16/09/2024	2,02	491.200	
13/09/2024	2,00	670.100	
12/09/2024	1,98	317.400	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
11/09/2024	2,01	247.800	
10/09/2024	1,96	425.000	
09/09/2024	1,99	495.400	
06/09/2024	2,01	546.500	
05/09/2024	2,08	286.200	
04/09/2024	2,08	546.000	
03/09/2024	2,05	544.600	
02/09/2024	2,08	271.700	
30/08/2024	2,07	516.300	
29/08/2024	2,10	495.500	
28/08/2024	2,15	296.000	
27/08/2024	2,16	258.400	
26/08/2024	2,14	348.900	
23/08/2024	2,16	633.600	
22/08/2024	2,14	761.900	
21/08/2024	2,17	451.000	
20/08/2024	2,20	333.600	
19/08/2024	2,23	720.400	
16/08/2024	2,10	675.900	
15/08/2024	2,15	581.900	
14/08/2024	2,17	1.396.900	
13/08/2024	2,30	481.800	
12/08/2024	2,29	506.900	
09/08/2024	2,33	376.600	
08/08/2024	2,28	225.700	
07/08/2024	2,25	243.100	
06/08/2024	2,16	181.700	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
05/08/2024	2,19	313.500	
02/08/2024	2,20	270.800	
01/08/2024	2,19	285.800	
31/07/2024	2,23	528.600	
30/07/2024	2,20	336.500	
29/07/2024	2,25	282.900	
26/07/2024	2,30	294.500	
25/07/2024	2,22	181.300	
24/07/2024	2,25	302.200	
23/07/2024	2,30	245.500	
22/07/2024	2,36	629.000	
19/07/2024	2,25	247.200	
18/07/2024	2,27	416.900	
17/07/2024	2,36	288.300	
16/07/2024	2,42	1.429.100	
15/07/2024	2,28	485.900	
12/07/2024	2,33	437.400	
11/07/2024	2,40	1.348.300	
10/07/2024	2,28	311.700	
09/07/2024	2,23	497.200	
08/07/2024	2,21	258.000	
05/07/2024	2,26	252.600	
04/07/2024	2,21	519.700	
03/07/2024	2,13	481.300	
02/07/2024	2,03	291.500	
01/07/2024	2,04	384.700	
28/06/2024	2,06	329.200	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (HBOR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (HBOR3)	PERÍODO (90 dias úteis)
27/06/2024	2,12	762.200	
26/06/2024	2,04	463.600	
25/06/2024	2,07	259.500	
24/06/2024	2,12	365.800	
21/06/2024	2,06	732.300	
20/06/2024	2,06	657.700	
19/06/2024	2,07	179.600	
18/06/2024	2,05	369.600	
17/06/2024	2,04	350.300	
14/06/2024	2,14	327.500	
13/06/2024	2,14	393.500	
12/06/2024	2,16	462.100	

Fonte: S&P Capital IQ Pro.

A large orange triangle is positioned in the top-left corner of the page. A thin, dark diagonal line extends from the bottom-left towards the center of the page.

ANEXO 2

GLOSSÁRIO

A

ABL

Área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Abordagem da renda

Método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

Método de avaliação de empresas em que todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

Método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

Benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

Alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Refere-se à certificação de Engenheiros e Arquitetos.

Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área Boma

Somatório de parte da área comum com a área útil.

Área equivalente de construção

Área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

Área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

Área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e *hall* de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

Área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e por outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

O que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

O que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou no fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

Ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativo tangível

Ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Ativos não operacionais

Aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

Bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Avaliação

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e as despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

Benefícios como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

Medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

Valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

Intervalo de variação no entorno do

estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

Investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

Modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

CFC

Conselho Federal de Contabilidade.

Códigos alocados

Ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

União de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

Entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

Entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

Poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

Taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Data-base

Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

Fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

Alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Dívida líquida

Caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e apagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

Documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

Lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

Entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

Valor econômico da empresa.

Equity value

Valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

Composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

Razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

Fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

Caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

Fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

Percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

G

Gleba urbanizável

Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura.

H

Homogeneização

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

Dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

Ver Perdas por desvalorização.

Inferência estatística

Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

IVSC

International Valuation Standards Council.

L

Liquidação forçada

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

Capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

Quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

Valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

Normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

P

Padrão construtivo

Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

Obrigações presentes que resultam de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em fluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (*impairment*)

Valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

Representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

Bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

População

Totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

Quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

Valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder de controle.

Profundidade equivalente

Resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

Imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

Medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

Retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

Grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

S

Seguro

Transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

Evento que causa perda financeira.

T

Taxa de desconto

Qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

Taxa de desconto em que o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

Medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

Menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

V

Valor atual

Valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

Valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

Estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

Valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação forçada

Valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de liquidação imediata

Igual ao Valor de Liquidação Forçada, mas com percentual de liquidação mais agressivo.

Valor depreciável

Custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor de reposição por novo

Valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

Valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

Valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor em risco

Valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

Valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

Valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

Valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

Estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

Valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

Valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

Valor estimado que a entidade obterá no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis-chave

Variáveis que, *a priori* e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variáveis independentes

Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

Variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variável dependente

Variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

Variável que assume apenas dois valores.

Vida remanescente

Vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e nas condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

Uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W**WACC (Weighted Average Cost of Capital)**

Modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

WARA (Weighted Average Return on Assets)

Taxa média ponderada de retorno esperado para os ativos e passivos que compõem a companhia objeto de análise, incluindo o *goodwill*.



Rio de Janeiro

+55 21 2212-6850

apsis.rj@apsis.com.br

São Paulo

55 11 4550-2701

apsis.sp@apsis.com.br

Minas Gerais

+55 31 98299-6678

apsis.mg@apsis.com.br

apsis.com.br



HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276

**Participation Manual
Extraordinary General Meeting
of September 18, 2026**

TABLE OF CONTENTS

Call of the Meeting	3
Guidelines for Participation in the Meeting	4
Management Proposal for the Meeting.....	8
Exhibit I.....	10
Exhibit II	16
Exhibit III.....	19

Call of the Meeting

Dear Shareholders,

The Board of Directors of HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR" or the "Company") invites shareholders to attend the Extraordinary General Meeting (the "Meeting" or "EGM"), to be held on first call on September 18, 2026, at 11:00 a.m., **exclusively by digital means**, through the "Teams" digital platform, in order to resolve, pursuant to paragraph 4 of article 8 of HBR's Bylaws and to article 256 of the Brazilian Corporations Law, on a unified public exchange offer to be carried out by the Company for the purpose of acquiring control of Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor") and cancelling its registration as a category "A" securities issuer, with the consequent delisting of Helbor from the Novo Mercado special listing segment of B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (the "Offer"), as set out in the Call Notice released on this date.

This document sets out the guidelines for attending the EGM, together with Management's Proposal for the Meeting and the information relevant to the matter on the agenda required by CVM Resolution No. 81/22. These materials are also available to shareholders at the Company's head office, on its Investor Relations website (ri.hbrrealty.com.br) and on the websites of the Brazilian Securities and Exchange Commission ("CVM") (www.gov.br/cvm) and of B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") (www.b3.com.br).

Mogi das Cruzes, August 28, 2026.

Henrique Borenstein

Chairman of the Board of Directors

Guidelines for Participation in the Meeting

Holders of common shares issued by HBR may attend the Meeting, provided that they evidence their identity by means of the documentation listed below.

As authorized by paragraph 2-A of article 124 of the Brazilian Corporations Law, the Meeting will be held **exclusively by digital means** through the "Teams" digital platform.¹ Under article 28, paragraph 1, item II, of CVM Resolution No. 81/22, the Company will record the EGM in full and will retain that recording for at least 5 (five) years.²

Shareholders may therefore attend the EGM (i) virtually, through an electronic system, pursuant to article 28, paragraphs 2 and 3, of CVM Resolution No. 81/22; or (ii) by remote voting ballot, which may be sent by the shareholder directly to the Company or through its custody agents, the bookkeeping agent or the central depository with which the shares are held.

Regardless of the form of participation chosen, the documentation required to attend the EGM (as described below) must be sent by shareholders (or their attorneys in fact, as applicable) to the Company's Investor Relations Department, preferably in digital form, to the email address ri@hbrrealty.com.br, or alternatively to Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, No. 1,145, 2nd floor, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, City of Mogi das Cruzes, State of São Paulo, Zip Code 08780-500.

The following topics of this Manual describe the procedures to be observed by shareholders (or their attorneys in fact, as applicable) and the documents to be submitted in order to attend the EGM.

1. Participation through the electronic platform

Shareholders who elect to attend the Meeting through the digital platform must send a participation request to the Company's Investor Relations Department at least 2 (two) days before the scheduled date of the EGM, that is, by September 16, 2026 (inclusive), together with originals or copies (physical or digital) of the following documents, without prejudice to item 3 below:

Individuals	• Photo identification document.
Legal Entities	• Most recent version of the consolidated bylaws or articles of association and any subsequent amendments.

¹ As clarified in the Call Notice, and as permitted by the applicable regulations, the Company has elected to hold the EGM exclusively by digital means in order to broaden shareholder participation regardless of geographic location and to provide greater convenience and accessibility. This format seeks to streamline the conduct of the proceedings, improve efficiency in the resolution of the matters on the agenda and reduce operating costs, particularly those related to travel and to the organization of in person meetings.

² Accordingly, shareholders who request to attend the Meeting through the digital platform authorize the use of that recording to (i) evidence the opportunity to speak and to view the documents presented during the EGM; (ii) evidence the authenticity and security of communications during the EGM; (iii) record the attendance and the votes cast by the shareholders present; (iv) comply with legal orders issued by the competent authorities; and (v) defend the Company, its managers and contracted third parties in any judicial, arbitral, regulatory or administrative proceeding.

	• Other corporate documents evidencing the powers of representation of the respective legal representatives, such as minutes of election and instruments of investiture. • Photo identification document of the legal representatives.
Investment Funds	• Latest consolidated regulations of the fund (if the regulations do not address the fund's voting policy, the supplementary information form or an equivalent document must also be provided). • Bylaws or articles of association of its administrator or manager, as applicable, observing the fund's voting policy, together with corporate documents evidencing the powers of representation. • Photo identification document of the fund's representatives.

For the purposes of calculating the quorum to convene the Meeting and the quorum required to approve the matters submitted to it, as well as the votes cast by shareholders, the most recent shareholding position available on the date of the EGM, as informed by the bookkeeping agent, will be taken into account.

Once a valid participation request has been received, the Company will send a personal and nontransferable invitation granting access to the Teams digital platform, together with the corresponding instructions for accessing the EGM. Shareholders attending through the Teams digital platform will be deemed present at the Meeting and may fully exercise their voting rights.

Shareholders who have duly requested electronic participation and do not receive the email with instructions for accessing the digital platform by 10:00 a.m. on September 17, 2026 should contact the Company's Investor Relations Department by email at ri@hbrrealty.com.br or by telephone at +55 (11) 4793-7556 before 6:00 p.m. on September 17, 2026, so that the detailed instructions for accessing the platform and attending the Meeting may be resent or provided by telephone.

The Company recommends that shareholders familiarize themselves with the digital platform in advance and confirm that their electronic devices are compatible with it (for both video and audio). The Company also asks shareholders to log in on the day of the EGM at least 30 (thirty) minutes before the scheduled start time, so that access can be validated for all accredited shareholders.

The Company is not responsible for any operational or connection issues that shareholders may face, nor for any other matters beyond the Company's control that may hinder or prevent a shareholder from attending the Meeting by electronic means.

2. Participation by remote voting ballot

Shareholders who elect to exercise their voting rights by remote voting ballot may (i) send the ballot completion instructions to their custody agents, to the bookkeeping agent of the shares issued by the Company or to the central depository with which the Company's shares are held; or (ii) complete the ballot and send it directly to the Company.

Participation by remote voting ballot must observe the procedures and rules described in the remote voting ballot available on the Company's Investor Relations website

(ri.hbrrealty.com.br), as well as on the CVM (www.gov.br/cvm) and B3 (www.b3.com.br) websites.

As provided in article 49 of CVM Resolution No. 81/22, voting instructions given by remote voting ballot will remain valid in the event the Meeting is postponed, including where it must be held on second call, provided that the postponement does not exceed 30 (thirty) days from the date originally scheduled for the first call.

2.1. Direct submission to the Company

Shareholders who elect to send the remote voting ballot directly to the Company must submit to HBR's Investor Relations Department the original or a copy (digital or physical) of the ballot, duly completed, initialed and signed, together with all documentation described in item 1 above, as applicable.

The ballot and the supporting documentation must be sent to the Company at least 4 (four) days before the date of the Meeting, that is, by September 14, 2026 (inclusive). Remote voting ballots received by the Company after that date will be disregarded. The Company also informs that blank fields will be treated as an instruction to abstain from voting on the corresponding matters.

Upon receipt of a ballot sent directly to the Company, the Company will inform the shareholder of (a) receipt of the ballot with sufficient documentation for the vote to be counted; or (b) the need to correct or resubmit the ballot or the accompanying documents, which must be done at least 4 (four) days before the date of the Meeting, that is, by September 14, 2026 (inclusive).

2.2. Submission of ballot completion instructions to service providers

Shareholders who elect to exercise their remote voting rights through service providers must send the ballot completion instructions to their custody agents, to the institution responsible for the bookkeeping of the shares issued by HBR or to the central depository with which the Company's shares are held, under the terms and conditions established by the respective service provider.

Shareholders should contact the relevant service provider to confirm the procedures it has established for the submission of voting instructions by ballot, as well as the documents and information required under those procedures.

The details of the institution engaged by the Company to provide bookkeeping services for the shares it issues are set out below:

Banco Bradesco S.A.

Shares and Custody Department (Departamento de Ações e Custódia)

Address: Cidade de Deus, Vila Yara, Prédio Amarelo (s/nº), 1st floor – Osasco, São Paulo.

Telephone: 3684-4522 (state capitals and metropolitan areas) / 0800 202 1000 (other locations).

Email: dac.escrituracao@bradesco.com.br

3. General Guidelines

- Representation by attorney in fact

Shareholders may attend the Meeting, including to exercise their voting rights, through an attorney in fact appointed less than 1 (one) year earlier, pursuant to article 126 of the Brazilian Corporations Law, regardless of the form of participation chosen (digital platform or remote voting ballot sent directly to the Company).

In that case, together with the documentation described above and within the same deadline, the shareholder (or its attorney in fact) must send to the Company's Investor Relations Department (ri@hbrrealty.com.br) originals or copies (digital or physical) of the following documents: (i) photo identification document of the attorney in fact who will attend the Meeting; and (ii) the power of attorney granting special powers of representation at the Meeting, in accordance with article 126 of the Brazilian Corporations Law and article 654, paragraph 1, of the Brazilian Civil Code.

Consistent with the position taken by the CVM Board on this matter in CVM Administrative Proceeding No. RJ2014/3578, shareholders that are legal entities or investment funds may be represented by an attorney in fact appointed in the manner set out in their respective bylaws, articles of association or regulations, as applicable, even if the appointee is not a shareholder, a lawyer, a financial institution or a manager of the Company.

- Identification document

The following identification documents will be accepted: Brazilian identity card (RG), Foreigner Registration Card (RNE), Brazilian driver's license (CNH), passport, or officially recognized professional association identity cards bearing a photograph.

- Signature authentication, notarization, consular legalization and apostille

The Company waives signature authentication, as well as notarization, consular legalization and apostille of the documents required for participation in the Meeting by any means. Nevertheless, documents originally drawn up in a foreign language must be accompanied by a sworn translation, except for those originally drawn up in English or Spanish.

- Digital signature

The Company will accept documents signed digitally, provided the signature is certified in accordance with Provisional Measure No. 2,200-2 of August 24, 2001.

- Questions and clarifications

Shareholders who wish to raise questions, clarify any doubts or obtain additional information regarding this Manual or any procedure related to participation in the EGM may do so by contacting the Company's Investor Relations Department.

Management Proposal for the Meeting

HBR's Management proposes that the Offer be carried out for the purpose of acquiring control of Helbor and cancelling its registration, on the terms approved by the independent members of HBR's Board of Directors, at a price per share of R\$2.52 (two reais and fifty two centavos), to be settled through the delivery of 0.81553398 common share issued by HBR for each Helbor share.

Further details on the Offer, as required by article 20 of CVM Resolution No. 81/22, are set out in **Exhibit I** to this Manual. In addition, given that the acquisition of control of Helbor is a transaction with a related party of HBR under the accounting rules governing this matter and under the Company's Related Party Transactions Policy, the information required by article 9 of CVM Resolution No. 81/22 is set out in **Exhibit II** to this Manual.

HBR's management believes that settlement of the Offer will give rise to a new business platform, unique, diversified and resilient, able to benefit from the consolidation of HBR's recurring income operation, focused on the retail and corporate segments, combined with Helbor's development expertise.

The complementarity between the two companies' businesses will place the Company in a singular position to explore and develop new opportunities, with lower exposure to the sector's volatility cycles and access to a premium *land bank*, more than 80% concentrated in the city of São Paulo and with over half of its potential gross sales value (PSV) in the ultra high end, high end and upper middle end segments.

The transaction will also allow gains from the capture of synergies, through a reduction in the general and administrative expense base, the optimization of governance structures and greater efficiency gains in joint projects. Shareholders of both companies will also benefit from higher trading volumes and greater share liquidity, resulting from the formation of a new consolidated shareholder base originating from HBR and Helbor.

As disclosed in the Material Fact notice of July 3, 2026, the Offer was approved in a resolution taken exclusively by the independent members of the Board of Directors and is in the process of being registered with the Brazilian Securities and Exchange Commission. The economic terms of the Offer were set on the basis of valuation reports prepared by Apsis Consultoria Empresarial Ltda. and supported by a fairness opinion issued by Bradesco BBI.

The price per Helbor share offered, as well as the number of HBR shares to be delivered to Helbor shareholders, will be adjusted to reflect (i) the declaration of distributions by HBR or by Helbor, (ii) any adjustments arising from reverse splits, splits or stock dividends at either company, and (iii) any capital reduction at HBR or Helbor without the cancellation of shares.

The HBR shares to be delivered in payment to 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, in accordance with article 6 of the Bylaws and item I of article 172 of the Brazilian Corporations Law.

Completion of the Offer is subject, on a cumulative basis, to (i) the acquisition of at least 50.1% (fifty point one percent) of Helbor's total and voting capital; and (ii) the favorable vote of holders of Helbor's outstanding shares representing more than 2/3 (two thirds) of the shares held by shareholders qualified for the Offer auction (the "Minimum Favorable Vote"). In those circumstances, the quorum for delisting from the Novo Mercado set out in article 43, item II, of the Novo Mercado Regulations will be deemed automatically met.

Given that the price offered by HBR does not exceed one and a half times the highest of the amounts referred to in paragraph 2 of article 256 of the Brazilian Corporations Law, since it corresponds exactly to the average trading price of Helbor's shares over the 90 (ninety) days preceding the launch date of the Offer, as set out in the report prepared for this purpose and included in **Exhibit III** to this Manual, no withdrawal rights will be available to shareholders dissenting from the resolution that approves the transaction.

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

* * *

Exhibit I

Acquisition of Control

(Annex G to CVM Resolution No. 81/22)

1. Describe the transaction

This is a unified public exchange offer approved by the independent members of HBR's Board of Directors for the acquisition of control of Helbor and the cancellation of its registration as a category "A" securities issuer, with the consequent delisting of Helbor from B3's Novo Mercado special listing segment (the "Offer").

The Offer covers the acquisition of up to all common shares issued by Helbor, excluding treasury shares, at a price per share of R\$2.52 (two reais and fifty two centavos), to be settled through the delivery of 0.81553398 common share issued by HBR for each Helbor share.

The HBR shares to be delivered to Helbor shareholders will be issued by the Company by resolution of its Board of Directors, within the limit of HBR's authorized capital established in article 6 of the Company's Bylaws and in accordance with item I of article 172 of the Brazilian Corporations Law.

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

2. State the statutory or legal reason why the transaction was submitted to the general meeting for approval

The Offer was approved by the independent members of HBR's Board of Directors. The Offer is being submitted to the General Meeting pursuant to article 256, paragraph 1, of the Brazilian Corporations Law and to article 8, paragraph 4, of HBR's Bylaws. Submission of the Offer to the General Meeting also complies with item 5.1 of HBR's Related Party Transactions Policy.

3. In relation to the company whose control has been or will be acquired:

a. State the name and qualification

Helbor Empreendimentos S.A. is a publicly held corporation headquartered in the City of Mogi das Cruzes, State of São Paulo, at Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, No. 1,145, 15th floor, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Zip Code 08780-500, enrolled with the Corporate Taxpayer Registry (CNPJ/MF) under No. 49.263.189/0001-02, registered as a publicly held company with the CVM under code No. 20877, with common shares admitted to trading on the Novo Mercado under the ticker HBOR3, ISIN code BRHBORACNOR3.

b. Number of shares or quotas of each class or type issued

Helbor's capital stock is divided into 133,851,072 (one hundred thirty three million, eight hundred fifty one thousand and seventy two) common shares, all registered, in book entry form and with no par value.

c. List all direct or indirect controlling shareholders or members of the control block and their interest in the capital stock, where they are related parties as defined by the accounting rules governing this matter

Helbor and HBR are companies under common control, held by a block formed by H lio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio and by Mr. Henrique Borenstein and Mr. Henry Borenstein.

The table below sets out the block's interest in each of the companies.

	HBR	Helbor
Helio	48.998%	38.562%
Henrique	0.000%	7.392%
Henry	3.464%	4.175%

d. For each class or type of shares or quotas of the company whose control will be acquired, state:

i. Minimum, average and maximum trading price for each year, in the markets in which they are traded, over the past 3 (three) years

Minimum	R\$1.31
Average	R\$2.45
Maximum	R\$4.27

ii. Minimum, average and maximum trading price for each quarter, in the markets in which they are traded, over the past 2 (two) years

Minimum	R\$1.31
Average	R\$2.34
Maximum	R\$4.27

iii. Minimum, average and maximum trading price for each month, in the markets in which they are traded, over the past 6 (six) months

Minimum	R\$1.68
Average	R\$2.27
Maximum	R\$3.08

iv. Average trading price, in the markets in which they are traded, over the past 90 days

R\$2.12.

v. Net equity value at market prices, if such information is available

Not available.

vi. Annual net income for the last 2 (two) fiscal years, adjusted for inflation

2025	R\$92,028,000.00
2024	R\$163,020,000.00

4. Main terms and conditions of the transaction, including:

a. Identification of the sellers

The Offer is addressed to all Helbor shareholders.

b. Total number of shares or quotas acquired or to be acquired

The Offer seeks to acquire up to all common shares issued by Helbor.

c. Total price

R\$337,304,701.44, assuming acceptance of the Offer by 100% of Helbor's shareholders.

d. Price per share or quota of each type or class

The price per Helbor share offered in the Offer is R\$2.52 (two reais and fifty two centavos).

e. Form of payment

The price per Helbor share offered in the context of the Offer will be settled through the delivery of common shares issued by HBR, at a ratio of 0.81553398 common share issued by HBR for each common share issued by Helbor.

f. Conditions precedent and subsequent to which the transaction is subject

Settlement of the Offer is subject to the cumulative satisfaction of (i) the acquisition by HBR of common shares, excluding treasury shares, representing at least 50.1% (fifty point one percent) of Helbor's total and voting capital; and (ii) the favorable vote of holders of Helbor's outstanding shares representing more than 2/3 (two thirds) of the shares held by shareholders qualified for the Offer auction.

g. Summary of the sellers' representations and warranties

Not applicable.

h. Rules on indemnification of the buyers

Not applicable.

i. Required governmental approvals

The Offer is subject to registration with the Brazilian Securities and Exchange Commission.

j. Guarantees granted

Banco BTG Pactual S.A., the intermediary institution and guarantor of the Offer, has undertaken to guarantee settlement of the Offer by paying Helbor shareholders, in Brazilian currency, an amount equal to the product of the number of shares subject to the Offer sold by each shareholder and the price per share offered by HBR, adjusted by the variation of the SELIC rate *pro rata temporis* between July 2, 2026 (the date on which the Valuation Reports were issued) and the date of effective payment.

5. Describe the purpose of the transaction

The purpose of the Offer is to acquire control of Helbor and to cancel its registration as a category "A" securities issuer, with the consequent delisting of Helbor from B3's Novo Mercado special listing segment, in order to create a new business platform, unique, diversified and resilient.

6. Provide an analysis of the benefits, costs and risks of the transaction

HBR's management believes that settlement of the Offer will give rise to a new business platform, unique, diversified and resilient, able to benefit from the consolidation of HBR's recurring income operation, focused on the retail and corporate segments, combined with Helbor's development expertise.

The complementarity between the two companies' businesses will place HBR in a singular position to explore and develop new opportunities, with lower exposure to the sector's volatility cycles and access to a premium *land bank*, more than 80% concentrated in the city of São Paulo and with over half of its potential gross sales value (PSV) in the ultra high end, high end and upper middle end segments.

The Offer will also allow gains from the capture of synergies, through a reduction in the general and administrative expense base, the optimization of governance structures and greater efficiency gains in joint projects. Shareholders of both companies will also benefit from higher trading volumes and greater share liquidity, resulting from the formation of a new consolidated shareholder base originating from HBR and Helbor.

The main risk associated with the Offer arises from the fact that, as a result of accepting the Offer, Helbor shareholders will receive shares issued by HBR and will therefore become exposed, in respect of those shares, to HBR's operating and financial performance, prospects, sector of activity, capital and governance structure and other risks related to HBR.

HBR's financial condition, operating results, future prospects, market value and market liquidity may change following settlement of the Offer, and there is no assurance that its historical performance, or the conditions currently observed, will be maintained in the future.

Total costs and expenses related to the Transaction, including fees of legal and financial advisors, appraisers and auditors, are estimated at approximately R\$15 million.

7. State the costs the company will incur if the transaction is not approved

Other than the costs already incurred in preparing the documentation, applying for registration of the Offer and calling this General Meeting (including fees of legal and financial advisors, appraisers and auditors, as well as publication costs), the Company will incur no costs as a result of the Offer not being settled.

8. Describe the sources of funds for the transaction

The price attributed to Helbor shares in the context of the Offer will be settled through the delivery of newly issued HBR shares, at a ratio of 0.81553398 common share issued by HBR for each common share of Helbor acquired in the Offer.

9. Describe management's plans for the company whose control has been or will be acquired

The successful completion of the Offer, with the acquisition of control and the cancellation of Helbor's registration, will allow HBR to (i) capture operating, financial and administrative synergies between the two companies; (ii) reduce the material costs incurred by Helbor to maintain its registration as a publicly held company and its Novo Mercado listing; and (iii) offer Helbor's current shareholders the opportunity to participate, through the receipt of HBR shares, in the value creation potential of the company in its new configuration following the Offer.

As of this date, the Offeror has no formal plan for a merger, spin off or absorption involving the Company. The Offeror reserves the right to assess, at the appropriate time, any changes to the profile of the Company's activities.

10. Provide a reasoned statement from management recommending approval of the transaction

HBR's management believes that settlement of the Offer will give rise to a new business platform, unique, diversified and resilient, able to benefit from the consolidation of HBR's recurring income operation, focused on the retail and corporate segments, combined with Helbor's development expertise.

The complementarity between the two companies' businesses will place HBR in a singular position to explore and develop new opportunities, with lower exposure to the sector's volatility cycles and access to a premium *land bank*, more than 80% concentrated in the city of São Paulo and with over half of its potential gross sales value (PSV) in the ultra high end, high end and upper middle end segments.

The Offer will also allow gains from the capture of synergies, through a reduction in the general and administrative expense base, the optimization of governance structures and greater efficiency gains in joint projects. Shareholders of both companies will also benefit from higher trading volumes and greater share liquidity, resulting from the formation of a new consolidated shareholder base originating from HBR and Helbor.

11. Describe any corporate relationship, even indirect, between: (a) any of the sellers or the company whose control has been or will be transferred; and (b) related parties of the company, as defined by the accounting rules governing this matter

As stated above, Helbor and HBR are companies under common control, held by a block formed by Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio and by Mr. Henrique Borenstein and Mr. Henry Borenstein.

12. Provide details of any transaction carried out over the past 2 (two) years by related parties of the company, as defined by the accounting rules governing this matter, involving equity interests or other securities or debt instruments of the company whose control has been or will be acquired

Not applicable.

13. Provide a copy of all studies and valuation reports, prepared by the company or by third parties, that supported the negotiation of the acquisition price

The valuation reports prepared to support the determination of the price per share offered and of the exchange ratio are available at the Company's head office, on its Investor Relations website (ri.hbrrealty.com.br) and on the websites of the Brazilian Securities and Exchange Commission ("CVM") (www.gov.br/cvm) and of B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") (www.b3.com.br).

14. In relation to third parties that prepared studies or valuation reports

a. State the name

The valuation reports were prepared by Apsis Consultoria Empresarial Ltda.

b. Describe their qualifications

Apsis Consultoria Empresarial Ltda. was founded 45 years ago and, over that period, has delivered high quality work with a team of experienced, multidisciplinary professionals, serving the largest companies in Brazil with credibility and commitment.

The firm has professionals working in *valuation*, M&A, fixed assets, accounting consulting and strategic consulting, which allows it to develop projects that connect these areas and to take a systemic view of opportunities.

c. Describe how they were selected

Apsis Consultoria Empresarial Ltda. was selected on the basis of the quality and experience of its work on engagements similar to the one required for the transaction.

d. State whether they are related parties of the company, as defined by the accounting rules governing this matter

Apsis Consultoria Empresarial Ltda. is not a related party of HBR.

* * *

Exhibit II

Information on Related Parties

(as provided in article 9 of CVM Resolution No. 81/22)

1. Name and qualification of the interested related parties

Helbor Empreendimentos S.A., a corporation organized under the laws of Brazil, enrolled with the Corporate Taxpayer Registry (CNPJ/ME) under No. 49.263.189/0001-02, headquartered at Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, No. 1,145, 15th floor, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, City of Mogi das Cruzes, State of São Paulo, Zip Code 08780-500 ("Helbor");

Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, a corporation organized under the laws of Brazil, enrolled with the Corporate Taxpayer Registry (CNPJ/ME) under No. 52.541.307/0001-01, headquartered at Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, No. 1,145, 16th floor, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, City of Mogi das Cruzes, State of São Paulo, Zip Code 08780-500 ("Helio");

Henrique Borenstein, Brazilian, married, economist, bearer of identity card RG No. 2.103.622 (SSP/SP) and enrolled with the Individual Taxpayer Registry (CPF/ME) under No. 107.102.488-49, resident and domiciled in the City of Mogi das Cruzes, State of São Paulo, with business address at Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, No. 1,145, 15th floor, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, City of Mogi das Cruzes, State of São Paulo, Zip Code 08780-500 ("Henrique");

Henry Borenstein, Brazilian, divorced, business administrator, bearer of identity card RG No. 14.430.614 (SSP/SP) and enrolled with the Individual Taxpayer Registry (CPF/ME) under No. 248.340.628-99, resident and domiciled in the City of Mogi das Cruzes, State of São Paulo, with business address at Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, No. 1,145, 15th floor, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, City of Mogi das Cruzes, State of São Paulo, Zip Code 08780-500 ("Henry").

2. Nature of the relationship between the interested related parties and the Company

Helbor and HBR are companies under common control, both controlled, directly or indirectly, by Helio and by Mr. Henrique and Mr. Henry.

3. Number of shares and other securities issued by the company held, directly or indirectly, by the interested related party

	Total shares	% of capital
Helbor	0	0.000%
Hélio	50,560,822	48.998%
Henrique	0	0.000%
Henry	3,574,395	3.464%

4. Any outstanding balances payable and receivable between the parties involved

Helbor

Related party	Date	Amount (R\$)	Balance (R\$)	Term	Purpose	Position
HBR 1	May 27, 2019	16,847,592.00	13,056,883.80	240 months	Property lease	Debtor
HBR 18	December 7, 2017	2,690,000.00	2,690,000.00	Indefinite	Joint development	Debtor
HBR 26	March 2, 2015	28,800,000.00	26,800,000.00	120 months	Property lease	Debtor
HBR 33	October 31, 2017	3,986,000.00	3,986,000.00	Indefinite	Joint development	Creditor
HBR 33	November 15, 2023	3,600,000.00	2,200,000.00	36 months	Property lease	Debtor
HBR 59	February 17, 2021	13,333,333.00	1,956,108.01	Indefinite	Sale of fractional interest	Creditor
HBR 73	January 8, 2019	131,000.00	131,000.00	Indefinite	Joint development	Debtor
HBR Realty	August 17, 2020	3,094,059.88	153,747.23	10 years	Cost Sharing Agreement	Creditor
HBR Realty	August 17, 2020	267,840.12	25,874.10	Indefinite	Cost Sharing Agreement	Debtor
HBR, Henry and Henrique	August 17, 2020	0.00	0.00	10 years	Operating Agreement	Creditor
Helbor Vendas	May 1, 2021	1,080,000.00	288,000.00	60 months	Commercial office lease	Debtor

HBR

Related party	Date	Amount (R\$)	Balance (R\$)	Term	Purpose	Position
Helbor	May 1, 2024	28,800,000.00	24,000,000.00	120 months	Property lease	Creditor
Helbor	October 1, 2025	16,567.32	8,283.66	6 months	Joint development	Creditor
Helbor	July 1, 2020	16,847,592.00	12,214,504.20	240 months	Property lease	Creditor

5. Detailed description of the nature and extent of the interest in question

The unified public exchange offer proposed by HBR, for the acquisition of control of Helbor and the cancellation of its registration as a category "A" securities issuer, with the consequent delisting of Helbor from B3's Novo Mercado special listing segment, covers the acquisition of up to all common shares issued by Helbor.

The price offered, of R\$2.52, as well as the proposal to settle the offer through the delivery of 0.81553398 common share issued by HBR for each Helbor share, are the same for all Helbor shareholders, including Hélió and Mr. Henry. The Offer, on the terms described above, was approved by the independent members of HBR's Board of Directors.

6. Management's recommendation on the proposal, highlighting the advantages and disadvantages of the transaction for the Company

HBR's management believes that settlement of the Offer will give rise to a new business platform, unique, diversified and resilient, able to benefit from the consolidation of HBR's recurring income operation, focused on the retail and corporate segments, combined with Helbor's development expertise.

The complementarity between the two companies' businesses will place HBR in a singular position to explore and develop new opportunities, with lower exposure to the sector's volatility cycles and access to a premium *land bank*, more than 80% concentrated in the city of São Paulo and with over half of its potential gross sales value (PSV) in the ultra high end, high end and upper middle end segments.

The Offer will also allow gains from the capture of synergies, through a reduction in the general and administrative expense base, the optimization of governance structures and greater efficiency gains in joint projects. Shareholders of both companies will also benefit from higher trading volumes and greater share liquidity, resulting from the formation of a new consolidated shareholder base originating from HBR and Helbor.

* * *

Exhibit III

Valuation Report

For the purposes of article 256 of the Brazilian Corporations Law