

Helbor

sinta-se em casa

Demonstrações Financeiras 2024



HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02 - NIRE 35.300.340.337



Relatório da Administração 4T24 e 2024

Mogi das Cruzes, 20 de março de 2025 - A Helbor Empreendimentos S.A. (B3:HBOR3), incorporadora residencial, anunciou hoje os resultados do 4º trimestre de 2024 ("4T24") em comparação aos resultados do 4º trimestre de 2023 ("4T23") e do acumulado do ano de 2024 em comparação com o ano de 2023.

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO 2024

Durante o ano de 2024, a Helbor manteve sua estratégia de crescimento sustentável, com a combinação do aumento das vendas, lançamentos de novos empreendimentos em regiões estratégicas, redução do estoque pronto, incremento nos repasses e início do ciclo de desalavancagem.

Encerramos o ano com **8 lançamentos**, sendo 4 em São Paulo, 3 em Mogi das Cruzes e 1 no Rio de Janeiro, totalizando um **GVG Total Líquido de R\$ 1,1 bilhão**, com a participação da Helbor representando 57%. Esses lançamentos fortaleceram nossa presença em regiões estratégicas, ampliando nosso portfólio de empreendimentos de alta qualidade e atendendo à demanda diversificada de nossos clientes.

Outro marco importante do ano foi a **entrega de 12 empreendimentos**, com um **GVG Total Líquido de R\$ 1,9 bilhão** (R\$ 1,0 bilhão parte Helbor), das quais 91% das unidades foram vendidas e 60% repassadas até dezembro de 2024.

A Companhia também manteve um **landbank** sólido e estrategicamente posicionado, com **GVG bruto potencial de R\$ 11,5 bilhões**, sendo 70% parte Helbor. Durante o ano, a Companhia vendeu terrenos que não estavam mais na área de atuação (Cuiabá e Campo Grande) além da venda de 3 terrenos que foram recomprados através de permutas financeiras. Foi adquirido também, mais 2 terrenos de alto padrão, localizados em SP com o VGV bruto potencial de R\$ 633 milhões. Esse portfólio de terrenos proporciona uma base robusta para o crescimento de novos projetos nos próximos anos, sendo um ativo fundamental para o futuro da Helbor e a execução de lançamentos de alto potencial.

Destacamos as **Vendas Brutas Totais** de 2024, que atingiram **R\$ 2,0 bilhões**, sendo 49% de unidades em construção, 33% de estoque pronto e 18% de lançamento, representando um aumento de 32,6% em relação a 2023. A participação da Helbor nesse total foi de 56,4%. A **Velocidade de Vendas Total (VSO)** de 2024 foi de 52,0%, marcando um aumento de 14,6 p.p. em comparação com 2023, reflexo da gestão estratégica do nosso time comercial.

Na frente financeira, a Companhia registrou, em 2024, uma **Geração de Caixa** considerando o resultado das empresas consolidadas foi de R\$ 134,5 milhões e encerramos o ano com uma **redução de 13,2 p.p no indicador de alavancagem** (Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido) atingindo 56,3%, contra 69,4% ao final de 2023, reflexo do nosso foco em fortalecer a estrutura de capital da Companhia.

Por fim, os resultados obtidos em 2024, tanto no aumento das vendas e VSO quanto na entrega de novos empreendimentos, reforçam nossa posição no mercado e demonstram nossa capacidade de adaptação e resiliência. A gestão eficaz do **landbank**, e a melhoria na estrutura de capital, com a redução da alavancagem, são reflexos do nosso compromisso em gerar valor de longo prazo para nossos investidores e clientes. A Helbor segue confiante e bem-posicionada para continuar expandindo e entregando resultados consistentes nos próximos anos.

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Helbor realizou 3 lançamentos no 4T24, sendo os 3 faseados com VGV total líquido de R\$ 505,0 milhões, 80% Parte Helbor. O VSO Total de lançamentos alcançou 32,4% sendo o mesmo VSO apresentado na Parte Helbor.

No ano de 2024 foram lançados 8 empreendimentos com um VGV total líquido de R\$ 1,1 bilhão, o que corresponde a 57% da parte Helbor.

Localização	Segmento	Unid.	GVG Total Líquido	Part. Helbor	GVG Helbor Líquido	% Vendido	Resultado
Américas 19	Rio de Janeiro	Médio	614	349.409	20%	69.882	51% Equivalência
Total 1T24 - 1 Empreendimento			614	349.409	20%	69.882	51%
Fazenda Itapety	Mogi das Cruzes	Alto	100	84.636	25%	20.736	71% Equivalência
Roya - 2ª Fase	São Paulo	Alto	100	22.835	100%	22.835	38% Consolidado
Metropolitan Vila Nova - 2ª Fase	São Paulo	Alto	36	30.866	60%	18.520	17% Consolidado
Pattee Vila Mariana - 1ª Fase	São Paulo	Médio-Alto	235	129.114	80%	103.291	50% Consolidado
Total 2T24 - 4 Empreendimentos			471	267.451	62%	165.382	44%
Total 3T24 - 0 Empreendimentos			-	-	0%	-	0%
Pattee Vila Mariana - 2ª Fase	São Paulo	Médio-Alto	106	237.144	80%	189.715	18% Consolidado
Alegria Pattee Mogilar - 1ª Fase Mogi das Cruzes	Médio	164	126.199	80%	100.959	82% Consolidado	
Alegria Pattee Mogilar - 2ª Fase Mogi das Cruzes	Médio	165	141.667	80%	113.334	24% Consolidado	
Total 4T24 - 3 Empreendimentos			435	505.010	80%	404.008	41%
Total 2024 - 8 Empreendimentos			1.520	1.121.870	57%	639.272	34%

VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Brutas Totais no trimestre totalizaram R\$ 574,5 milhões, aumento de 34,9% na comparação com o 4T23 e de 16,3% em relação ao 3T24. As Vendas Brutas Parte Helbor representam 64,5% do 4T24, aumento de 43,9% frente a 4T23 e 34,1% em comparação com o 3T24. Serão consolidadas no resultado R\$ 466,3 milhões das vendas do trimestre e R\$ 108,1 milhões serão reconhecidas no resultado via Equivalência Patrimonial.

Em relação a 2024, as Vendas Brutas Totais totalizaram R\$ 2.043,8 milhões, um aumento de 32,6% em relação a 2023. A parte Helbor totaliza 56,6%, representando um aumento de 22,1% em relação ao ano passado. Serão consolidadas no resultado R\$ 1.347,6 milhões das vendas do ano e R\$ 696,2 milhões reconhecidas por Equivalência Patrimonial.

Importante destacar que das Vendas Brutas Totais do 4T24, 24,9% correspondem à comercialização de unidades prontas, 46,5% de unidades em construção e 28,6% de lançamentos. No ano, 33,2% foram vendas de unidades prontas, 48,6% de unidades em construção e 18,3% de lançamentos.

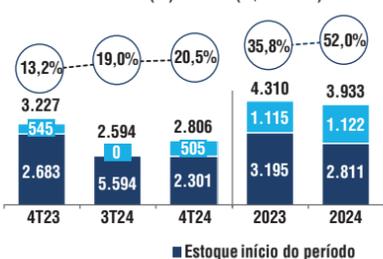
A Velocidade de Vendas Total, medida pelo indicador VSO, foi de 20,5% no 4T24, um aumento de 7,3 p.p. na comparação com o VSO apresentado no 4T23 e 1,4 p.p. quando comparado com o 3T24. O VSO Parte Helbor alcançou 21,8%, um incremento de 9,3 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e 3,0 p.p. se comparado ao 3T24. O VSO de 2024 foi de 52,0%, um aumento de 14,6 p.p. quando comparado com o ano anterior.

Os Distratos somaram R\$ 118,8 milhões no trimestre, sendo 61,0% Parte Helbor. Vale mencionar que deste montante 100% das unidades distratadas foram revendidas dentro do próprio trimestre, sendo que 85% serão consolidadas e 15% reconhecidas através de Equivalência Patrimonial. Os Distratos encerramos o ano em um total de R\$ 269,8 milhões, sendo Parte Helbor correspondente a 61,9% do total.

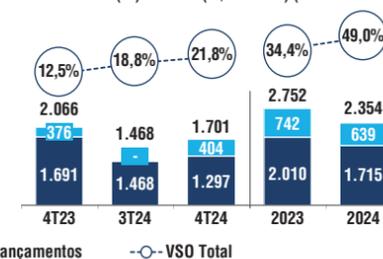
As Vendas Líquidas de Distratos no trimestre totalizaram R\$ 452,8 milhões, sendo 65,5% Parte Helbor. No ano, as Vendas Líquidas de Distratos somaram R\$ 1.771,1 milhões, sendo a Parte Helbor 55,6% deste valor.

Os gráficos abaixo apresentam a abertura dos estoques e VSO Parte Helbor:

VSO TOTAL (%) e Oferta (R\$ milhões)



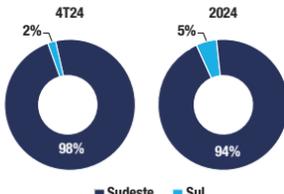
VSO TOTAL (%) e Oferta (R\$ milhões) (Parte Helbor)



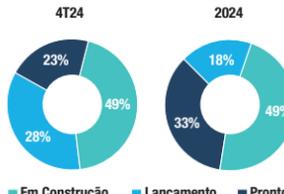
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas totais, além da abertura por perfil de produto, região e status:

	4T24	4T23	4T24 x 4T23	3T24	4T24 x 3T24	2024	2023	2024 x 2023
Vendas (100%)								
Altíssimo	70.886	78.487	-9,7%	38.972	81,9%	190.159	218.777	-13,1%
Alto	55.259	63.154	-12,5%	40.754	35,6%	220.804	266.118	-17,0%
Comercial	8.024	26.497	-69,7%	13.686	-41,4%	46.073	123.734	-62,8%
Médio Alto	332.972	189.888	75,4%	274.840	21,2%	1.105.430	668.894	65,3%
Médio	81.756	60.928	34,2%	98.671	-17,1%	393.438	232.688	69,1%
Econômico	25.605	7.052	263,1%	27.113	-5,6%	87.938	31.193	181,9%
Total Geral	574.502	426.007	34,9%	494.034	16,3%	2.043.842	1.541.405	32,6%

VENDAS TOTAIS REGIÃO



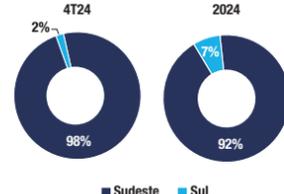
VENDAS TOTAIS STATUS



As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas parte Helbor:

	4T24	4T23	4T24 x 4T23	3T24	4T24 x 3T24	2024	2023	2024 x 2023
Vendas (% Helbor)								
Altíssimo	38.857	45.985	-15,5%	21.214	83,2%	102.834	124.921	-17,7%
Alto	41.664	51.219	-18,7%	33.686	23,7%	183.024	197.325	-7,2%
Comercial	7.990	22.307	-64,2%	13.350	-40,1%	41.058	103.114	-60,2%
Médio Alto	219.949	99.682	120,6%	145.399	51,3%	603.125	373.726	61,4%
Médio	41.100	33.963	21,0%	42.906	-4,2%	153.940	128.526	19,8%
Econômico	21.211	4.574	363,8%	19.892	6,6%	69.023	21.862	215,7%
Total Geral	370.771	257.730	43,9%	276.446	34,1%	1.153.005	949.473	21,4%

VENDAS % HELBOR REGIÃO

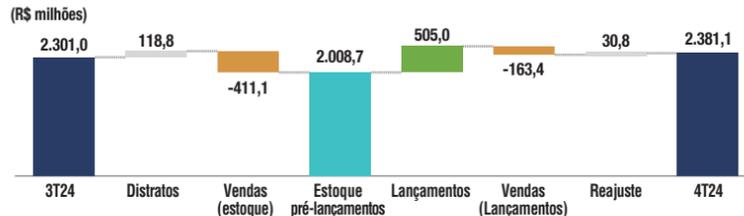


VENDAS % HELBOR STATUS



ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento de 2024 somou R\$ 2.380,7 milhões, sendo Parte Helbor 59,2% de participação. Vale destacar que 96,6% do estoque da Companhia está localizado na região Sudeste do País.



Legado x Novo Ciclo	Estoque Pronto	Total	4T24	4T23	4T24x 4T23	3T24	4T24x 3T24
Legado Total¹	51.620	221.721	-76,7%	83.757	-38,4%		
Novo Ciclo Total²	271.190	111.354	143,5%	313.216	-13,4%		
Total Geral	322.810	333.075	-3,1%	396.973	-18,7%		

¹ Projetos lançados até dezembro de 2017.

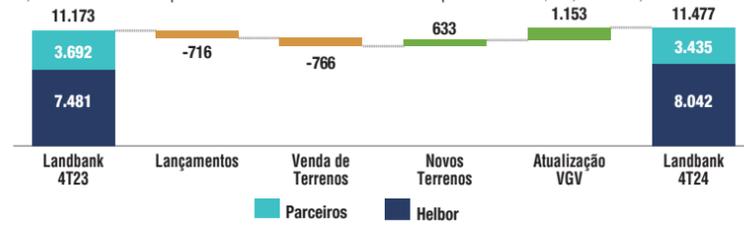
² Projetos lançados a partir de 2018.

ESTOQUE POR SEGMENTO (R\$ Milhões)



LANDBANK

Em linha com a estratégia de gestão ativa do **landbank**, durante o ano de 2024, a Companhia realizou a venda de três terrenos localizados em regiões fora de seu foco de atuação (Cuiabá e Campo Grande), com um VGV potencial combinado de R\$ 766 milhões. Em contrapartida, foram adquiridos dois terrenos de alto padrão em São Paulo, com um VGV bruto potencial de R\$ 633 milhões, sendo 60% desse valor referente à participação da Helbor. Além disso, houve uma atualização no VGV potencial dos projetos já existentes, devido à revisão dos preços dos projetos, o que resultou em um acréscimo de R\$ 1,2 bilhão. Dessa forma, o **landbank** da Companhia encerrou o ano com VGV bruto potencial de R\$ 11,5 bilhões, sendo 70% Parte Helbor.



ABERTURA POR CIDADE (R\$ Milhões)



ABERTURA POR SEGMENTO (R\$ Milhões)



ENTREGAS

A Companhia entregou 1 empreendimento no 4T24, localizados na cidade de São Paulo, totalizando 347 unidades e um VGV total de R\$ 102,0 milhões sendo 100% Parte Helbor. Durante o ano, foram entregues 12 empreendimentos com VGV total de R\$ 1,9 bilhões, sendo R\$ 1,0 bilhão parte Helbor.

	Localização	Unid.	GVG Total Líquido	Part. Helbor	GVG Helbor Líquido	% Vendido	% Repassado/Quitado²	Resultado
Helbor Signature	Joinville	Alto	63	80.332	100%	80.332	100%	71% Consolidado
Helbor Passeo	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	108	97.340	80%	77.872	100%	79% Consolidado
Pattee Mogilar - 2ª fase	São Paulo	Médio	311	159.177	18%	29.129	99%	53% Equivalência
Caminhos da Lapa - Elo	São Paulo	Alto	216	460.270	58%	264.655	81%	66% Consolidado
W Residences São Paulo	São Paulo	Alto	182	119.370	60%	71.622	100%	94% Consolidado
Helbor Window Moema	São Paulo	Alto	182	119.370	60%	71.622	100%	94% Consolidado
Total 1T24 - 5 Empreendimentos			916.489	57%	523.611	96%	69%	
Residencial - Casa Vila Nova	São Paulo	Altíssimo	12	65.235	70%	45.665	83%	33% Consolidado
Helbor Pattee São Paulo	São Paulo	Médio-Alto	334	258.870	40%	103.548	88%	74% Equivalência
Reserva Ipoema by Helbor Home - 2ª fase	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	134	79.168	60%	47.501	63%	70% Consolidado
Total 2T24 - 3 Empreendimentos			403.273	49%	196.713	78%	72%	
To. Liv Pinheiros	São Paulo	Econômico	400	126.000	50%	63.000	84%	67% Consolidado
Reserva Caminhos da Lapa - 1ª fase	São Paulo	Médio-Alto	171	198.197	24%	48.221	98%	42% Equivalência
Helbor Pattee Klabin - 1ª fase	São Paulo	Médio-Alto	306	124.657	60%	74.794	99%	78% Consolidado
Total 3T24 - 3 Empreendimentos			877	448.854	41%	186.016	94%	66%
Helbor B. LIV	São Paulo	Econômico	347	102.008	100%	102.008	98%	33% Consolidado
Total 4T24 - 1 Empreendimento			347	102.008	100%	11102.008	98%	33%
Total 2024 - 12 Empreendimentos			2.584	1.870.624	54%	1.008.348	91%	60%

1 - Líquido de permuta

2 - Valor calculado sobre as unidades vendidas

Os **Repasses** no 4T24 totalizaram R\$ 500,2 milhões, sendo R\$ 290,7 milhões Consolidados, R\$ 179,3 milhões reconhecidos através de Equivalência Patrimonial e R\$ 30,2 milhões referentes às Permutas. Do total a Parte Helbor correspondeu a 60,5% do valor total. No período houve um acréscimo de 112% em relação ao 4T23 e uma redução de 2,0% em relação ao 3T24.

No acumulado ano os repasses totalizaram R\$ 1.756,7 milhões, sendo R\$ 1.327,1 milhões Consolidados, R\$ 354,0 milhões reconhecidos através de Equivalência Patrimonial e R\$ 75,

* continuação

Relatório da Administração 4T24 e 2024

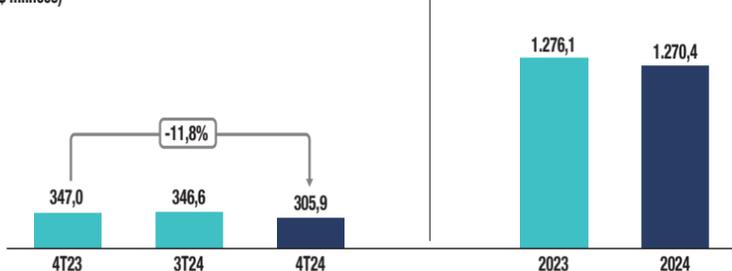
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

No 4T24, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 305,9 milhões, o que representa uma redução de 11,8% em relação ao 4T23 e de 11,7% em comparação com o 3T24. A queda em ambos os períodos é explicada, principalmente, pela maior venda de unidades de lançamento, cuja receita será reconhecida conforme a evolução das obras, devido à metodologia PoC (Percentage of Completion) utilizada para a apropriação da receita.

Em 2024, a Receita Operacional Líquida alcançou R\$ 1.270,4 milhões, ficando em linha com o resultado de 2023. Esse desempenho foi impactado pelo mix de vendas entre os períodos: em 2023, as vendas foram compostas por 64% de unidades em construção, 25% de unidades prontas e 11% de lançamentos, enquanto em 2024, a distribuição foi de 49% em construção, 33% prontas e 18% lançamentos.

(R\$ milhões)



LUCRO BRUTO

No 4T24, o Lucro Bruto alcançou R\$ 117,9 milhões, ficando em linha com o 4T23, quando foi registrado R\$ 117,3 milhões, e representando um aumento de 5,5% em relação ao 3T24. A Margem Bruta do 4T24 apresentou um crescimento de 4,7 p.p. em relação ao 4T23 e de 6,2 p.p. em comparação ao 3T24, resultado do menor custo operacional reflexo, principalmente, da reversão de provisão de unidades distratadas, uma vez que os distratos foram menores que o programado para o 4T24.

A Margem Bruta ajustada do 4T24 teve um aumento de 8,6 p.p. em relação ao 4T23 e de 6,2 p.p. em relação ao 3T24, impulsionada pela maior apropriação de encargos financeiros no período.

Em 2024, o Lucro Bruto totalizou R\$ 426,1 milhões, o que representa um crescimento de 12,5% em relação a 2023, devido ao menor custo operacional, reflexo, principalmente, da reversão dos custos de unidades distratadas. A Margem Bruta atingiu 33,5%, superando em 3,8 p.p. o valor registrado no mesmo período do ano anterior. Já a Margem Bruta ajustada registrou um aumento de 5,7 p.p., influenciada, da mesma forma que no trimestre, pela maior apropriação de encargos financeiros.

(R\$ Mil)	4T24	4T23	4T24 x 4T23	3T24	4T24 x 3T24	2024	2023	2024 x 2023
Receita Operacional Líquida	305.907	346.981	-11,8%	346.558	-11,7%	1.270.376	1.276.089	-0,4%
Custos Operacionais	(187.984)	(229.649)	-18,1%	(234.780)	-19,9%	(844.229)	(897.396)	-5,9%
Lucro Bruto	117.923	117.332	0,5%	111.778	5,5%	426.147	378.693	12,5%
Margem Bruta	38,5%	33,8%	4,7 p.p.	32,3%	6,2 p.p.	33,5%	29,7%	3,8 p.p.
Receita Operacional Líquida	305.907	346.981	-11,8%	346.558	-11,7%	1.270.376	1.276.089	-0,4%
(-) Ajuste a valor presente	460	801	-42,6%	1.997	-77,0%	2.833	(1.485)	-290,8%
Receita Operacional Líquida Ajustada	305.447	346.180	-11,8%	344.561	-11,4%	1.267.543	1.277.574	-0,8%
Custos Operacionais	(187.984)	(229.649)	-18,1%	(234.780)	-19,9%	(844.229)	(897.396)	-5,9%
(-) Encargos Financeiros	(41.522)	(33.656)	23,4%	(47.861)	-13,2%	(156.490)	(130.512)	19,9%
(=) Custos Operacionais Ajustados	(146.462)	(195.993)	-25,3%	(186.919)	-21,6%	(687.739)	(766.884)	-10,3%
Lucro Bruto Ajustado	158.985	150.187	5,9%	157.642	0,9%	579.804	510.690	13,5%
Margem Bruta Ajustada	52,0%	43,4%	8,6 p.p.	45,8%	6,2 p.p.	45,7%	40,0%	5,7 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS - DGA

No 4T24, as Despesas Gerais e Administrativas (DGA), excluindo Depreciação e Amortização, totalizaram R\$ 26,3 milhões, representando um aumento de 13,7% em relação ao 4T23 e de 11,9% em relação ao 3T24. Esse aumento foi principalmente impulsionado pelas despesas com Pessoal, devido ao impacto do acordo coletivo anual, remuneração do Conselho Fiscal que não era constituído em 2023.

Em 2024, as DGAs somaram R\$ 102,9 milhões, um crescimento de 11,9% em comparação com o mesmo período de 2023, principalmente devido ao aumento das despesas com Pessoal, conforme mencionado anteriormente.

(R\$ Mil)	4T24	4T23	4T24 x 4T23	3T24	4T24 x 3T24	2024	2023	2024 x 2023
Pessoal	(15.774)	(13.803)	14,3%	(15.307)	3,1%	(62.521)	(55.962)	11,7%
Serviços Profissionais	(4.314)	(5.053)	-14,6%	(3.921)	10,0%	(17.846)	(17.000)	5,0%
Ocupação	(618)	(971)	-36,4%	(523)	18,2%	(2.366)	(3.921)	-39,7%
Despesas Legais	(952)	(1.004)	-5,2%	(888)	7,2%	(6.280)	(6.007)	4,5%
Materiais Gerais	(766)	(840)	-8,8%	(556)	37,8%	(3.171)	(4.046)	-21,6%
Outras Despesas Administrativas	(3.827)	(1.413)	170,8%	(2.273)	68,4%	(10.714)	(5.057)	111,9%
Total das DGA ex-Depreciação e Amortização	(26.251)	(23.084)	13,7%	(23.468)	11,9%	(102.898)	(91.993)	11,9%
Receita Operacional Líquida	305.907	346.981	-11,8%	346.558	-11,7%	1.270.376	1.276.089	-0,4%
DGA/Receita Líquida	8,6%	6,7%	1,9 p.p.	6,8%	1,8 p.p.	8,1%	7,2%	0,89 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

No 4T24, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 20,9 milhões, representando uma redução de 6,3% em relação ao 4T23. Essa variação pode ser explicada, principalmente, por: (i) menores gastos com decoração de apartamentos modelo e estandes de vendas, devido ao menor volume de lançamentos entre os períodos; e (ii) redução no custo com condomínio, uma vez que houve aumento nas vendas de unidades de estoque pronto.

Na comparação com o 3T24, as Despesas Comerciais apresentaram uma queda de 25,3%, explicada pelas mesmas razões mencionadas anteriormente, além da redução nos gastos com Comissões de Venda, refletindo o mix de vendas mais concentrado em lançamentos e em obras em andamento.

Em 2024, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 95,8 milhões, uma diminuição de 12,4% em relação a 2023, principalmente devido à redução das despesas com: (i) Comissões de Vendas uma vez que esses gastos são reconhecidos pela evolução do % do PoC, ou seja, acompanham o comportamento da receita; (ii) Publicidade e Propaganda pelo menor volume de empreendimentos lançados lançamentos em 2024 versus 2023, e (iii) menores gastos com decoração de apartamentos modelo e estandes de vendas, em função do menor volume de lançamentos no período.

(R\$ Mil)	4T24	4T23	4T24 x 4T23	3T24	4T24 x 3T24	2024	2023	2024 x 2023
Publicidade e Propaganda	(4.700)	(4.488)	4,7%	(4.604)	2,1%	(20.176)	(23.487)	-14,1%
Comissões de Venda	(7.985)	(8.730)	-8,5%	(12.950)	-38,3%	(34.095)	(42.417)	-19,6%
Estandes de Venda	(4.860)	(4.951)	-1,8%	(5.571)	-12,8%	(22.328)	(23.847)	-6,4%
Decoração de Apartamento Modelo	(581)	(1.003)	-42,1%	(629)	-7,6%	(3.913)	(4.543)	-13,9%
Taxa de Administração	(160)	(44)	263,6%	(343)	-53,4%	(654)	(735)	-11,0%
Condomínio de unidades de estoque	(2.570)	(3.034)	-15,3%	(3.824)	-32,8%	(14.601)	(14.260)	2,4%
Total Despesas Comerciais	(20.856)	(22.250)	-6,3%	(27.921)	-25,3%	(95.767)	(109.289)	-12,4%
Receita Operacional Líquida	305.907	346.981	-11,8%	346.558	-11,7%	1.270.376	1.276.089	-0,4%
Despesas Comerciais/Receita Líquida	6,8%	6,4%	0,40 p.p.	8,1%	-1,3 p.p.	7,5%	8,6%	-1,1 p.p.

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

O resultado de Equivalência Patrimonial foi de R\$ 11,2 milhões versus um prejuízo de R\$ 4,3 milhões reconhecido no 4T23. A variação pode ser explicada, principalmente, pelo resultado dos empreendimentos Alden e Figueira Leopoldo. Em relação ao 3T24, o resultado de equivalência patrimonial apresentou uma redução de 17,5% explicado, principalmente, pela redução no reconhecimento do resultado do Reserva Caminhos da Lapa. No ano, o resultado de equivalência patrimonial foi de R\$ 58,1 milhões, aumento de 25,4% em relação ao ano de 2023 explicado, principalmente, pelo maior reconhecimento do resultado dos empreendimentos Alden e Figueira Leopoldo.

Empreendimentos	4T24	4T23	4T24 x 4T23	3T24	4T24 x 3T24	2024	2023	2024 x 2023
Alden Desenvolvimento Imobiliário ¹	6.675	(2.589)	357,9%	8.596	-22,3%	18.628	8.781	112,1%
Figueira Leopoldo	2.873	(2.827)	201,6%	6.794	-57,7%	6.544	844	675,1%
Caminhos da Lapa Participações ²	(1.029)	2.384	-143,2%	2.867	-135,9%	6.700	10.113	-33,7%
Reserva Caminhos da Lapa	1.350	(2.176)	162,1%	12.078	-88,8%	23.445	19.919	17,7%
Outros	1.354	928	45,9%	1.680	-19,4%	2.796	6.688	-58,2%
Equivalência Patrimonial	11.224	(4.280)	362,2%	13.609	-17,5%	58.113	46.344	25,4%

¹ Inclui os empreendimentos: Helbor Pattee São Paulo, Helbor My Square e Fazenda Itapety.

² Inclui os empreendimentos: Elo Caminhos da Lapa e Elo Duo Caminhos da Lapa.

Empreendimentos	Part. Helbor	Lançamento	Região	Padrão	Unidades ³	GVG Total Líquido ³	GVG Helbor Líquido ³	% Vendido
Alden Desenvolvimento Imobiliário ¹	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
• Helbor My Square	50%	4T19	São Paulo	Médio	252	115.963	57.982	100%
• Helbor Pattee São Paulo	40%	2T21	São Paulo	Alto	334	258.870	103.548	86%
• Fazenda Itapety	24%	3T22	Cruzeiros	Alto	543	417.976	100.490	98%
Figueira Leopoldo	50%	1T22	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	160.283	33%
Caminhos da Lapa Participações ²	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
• Elo Caminhos da Lapa	18%	4T20	São Paulo	Médio	308	157.642	28.799	99%
• Elo Duo Caminhos da Lapa	18%	4T21	São Paulo	Médio	376	221.061	40.385	68%
Reserva Caminhos da Lapa	24%	2T21	São Paulo	Alto	398	504.180	122.516	90%
Equivalência Patrimonial					2.232	1.996.257	614.003	

¹ Inclui os empreendimentos: Helbor Pattee São Paulo, Helbor My Square e Fazenda Itapety.

² Inclui os empreendimentos: Elo Caminhos da Lapa e Elo Duo Caminhos da Lapa.

³ Líquido de permutas

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido registrou uma despesa de R\$ 11,1 milhões no 4T24 e de R\$ 47,8 milhões em 2024, apresentando um aumento nas despesas em comparação aos mesmos períodos de 2023 e ao 3T24.

As Receitas Financeiras no trimestre totalizaram R\$ 17,4 milhões, marcando um crescimento de 68,9% em relação ao 4T23 e de 20,2% quando comparado ao 3T24, impulsionado principalmente pelo reconhecimento dos Juros Ativos sobre os contratos de venda de imóveis. As despesas financeiras somaram R\$ 28,5 milhões no período, o que representa um aumento de 83,3% em relação ao 4T23 e de 22,1% em comparação ao 3T24, devido ao maior custo com juros e encargos financeiros de financiamentos. Em 2024, as receitas financeiras alcançaram R\$ 52,0 milhões, um crescimento de 18,2% em relação ao ano anterior, reflexo principalmente da Variação Monetária Ativa e dos Juros Ativos sobre Contratos de venda de imóveis. As despesas financeiras totalizaram R\$ 99,9 milhões, representando um aumento de 41,6% em relação a 2023, devido ao maior custo com juros e encargos financeiros de financiamentos.

(R\$ Mil)	4T24	4T23	4T24x 4T23	3T24	4T24x 3T24	2024	2023	2024 x 2023
Receitas de								
Aplicações Financeiras	2.191	2.374	-7,7%	2.091	4,8%	9.567	11.193	-14,5%
Variação Monetária Ativa	8.371	6.151	36,1%	8.649	-3,2%	24.869	20.525	21,2%
Juros Ativos sobre Contratos	6.031	1.543	290,9%	3.370	79,0%	15.846	11.464	38,2%
Juros e Multas por Atraso	163	206	-20,9%	286	-43,0%	907	820	10,6%
Outras Receitas Financeiras	601	5	n.a	49	1126,5%	864	40	2060,0%
Total de Receitas Financeiras	17.357	10.279	68,9%	14.445	20,2%	52.053	44.042	18,2%
Juros Pagos ou Incorridos	(30.744)	(13.754)	123,5%	(19.679)	56,2%	(89.976)	(63.120)	-42,5%
Variação Monetária Passiva	(192)	(214)	-10,3%	(620)	-69,0%	(5.857)	(2.350)	-149,2%
Comissões e despesas bancárias	(531)	(268)	98,1%	(248)	114,1%	(1.299)	(1.029)	26,2%
Outras Despesas Financeiras	3.000	(1.291)	-332,4%	(2.763)	-208,6%	(2.762)	(4.067)	-32,1%
Total de Despesas Financeiras	(28.467)	(15.527)	83,3%	(23.310)	22,1%	(99.894)	(70.566)	41,6%
Resultado Financeiro	(11.110)	(5.248)	111,7%	(8.865)	25,3%	(47.841)	(26.524)	80,4%

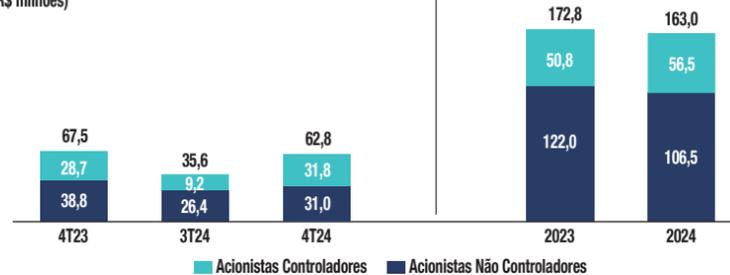
LUCRO LÍQUIDO

Em função dos fatores mencionados acima, o Lucro Líquido Consolidado do 4T24 foi de R\$ 62,8 milhões, redução de 7% em relação ao 4T23 e aumento de 76,3% em relação ao 3T24. O Lucro Líquido da Controladora por sua vez atingiu R\$ 31,8 milhões no 4T24 um aumento de 11,0% em relação ao mesmo período do ano anterior e crescimento de R\$ 22,6 milhões quando comparado ao trimestre anterior.

No ano de 2024, o Lucro Líquido Consolidado alcançou R\$ 163,0 milhões, uma redução de 5,7% em comparação a 2023. O Lucro Líquido da Controladora foi de R\$ 56,5 milhões no ano um aumento de 11,1% em comparação ao ano passado. Vale destacar que a representatividade do Lucro Líquido da Controladora sobre o Consolidado, ao final de 2024, foi de 34,7%, um aumento de 5,2 p.p. em relação a 2023.

O Conselho de Administração em reunião realizada no dia 20 de março de 2025, aprovou o encaminhamento para deliberação em Assembleia Geral Ordinária (AGO) a ser realizada em 23 de abril de 2025, o pagamento de Dividendos 2024 no montante de R\$ 13,4 milhões o equivalente a R\$ 0,10 por ação. Vale destacar que o montante a ser pago corresponde a 25% do Lucro Líquido da Controladora, após a dedução da Reserva Legal.

(R\$ milhões)



RESULTADOS A APROPRIAR

A Receita Bruta a Apropriar totalizou R\$ 443,2 milhões ao final de 2024, uma redução de 1,4% quando comparada ao final de 2023. As maiores receitas a apropriar referem-se aos empreendimentos: (i) Alegria Pattee Mogilar lançado no 4T24; (ii) Open Mind lançado no 2T23; (iii) Pattee Vila Mariana lançada 1ª fase no 2T24 e 2ª fase no 4T24 e (iv) Pattee São Bernardo, lançado no 3T23 que juntos representam 70% de receita a apropriar de unidades vendidas. A Margem Bruta a Apropriar ao final de 2024 foi de 28,0%, em linha com o ano anterior.

(R\$ Mil)	2024	2023	4T24 x 4T23
Receita Bruta a Apropriar	443.206	449.579	-1,4%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(318.981)	(320.258)	-0,4%
Resultado a Apropriar	124.225	129.321	-3,9%
Margem a Apropriar (%)	28,0%	28,8%	

Balancos patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)											
→ continuação											
Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023			2024	2023	2024	2023
Ativo circulante						Passivo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	129.913	6.177	226.566	128.866	Empréstimos e financiamentos	11	524.292	425.134	836.026	762.271
Títulos e valores mobiliários	5	123.228	11.385	254.270	149.060	Debêntures	12	-	41.302	-	41.302
Contas a receber	6	21.549	17.724	857.887	731.001	Fornecedores		441	1.502	62.095	41.455
Imóveis a comercializar	7	5.004	5.475	1.318.413	2.064.466	Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias		14.220	12.618	22.912	20.039
Outros ativos		38.737	39.330	269.359	129.971	Passivo a descoberto de investidas		84.310	86.756	886	50
Total do ativo circulante		318.431	80.091	2.926.495	3.203.364	Tributos diferidos	17	498	294	38.805	13.939
Ativo não circulante						Adiantamentos de clientes	15	21.211	-	474.642	331.178
Contas a receber	6	34.043	34.470	203.361	326.392	Contas a pagar por aquisição de imóveis	13	-	-	242.817	157.184
Imóveis a comercializar	7	815	815	1.629.248	1.316.690	Contas a pagar	14	25.564	6.126	113.396	36.803
Partes relacionadas		1.296.961	1.028.081	340.412	310.243	Partes relacionadas		1.803.822	1.461.497	116.140	41.189
Depósitos judiciais		2.333	3.023	10.343	17.596	Dividendos a pagar	19(g)	13.421	12.076	13.421	12.077
Outros ativos		-	-	102.835	32.571	Total do passivo circulante		2.487.779	2.047.305	1.921.140	1.457.487
Investimentos	9	3.313.035	2.974.816	589.843	556.138	Passivo não circulante					
Propriedades para investimento	10	-	-	831.496	237.300	Empréstimos e financiamentos	11	899.011	681.835	1.155.652	1.119.735
Imobilizado e intangível		30.927	37.195	63.380	80.590	Tributos diferidos	17	4.160	3.914	7.251	25.735
Total do ativo não circulante		4.678.114	4.078.400	3.770.918	2.877.520	Adiantamentos de clientes	15	-	-	300.866	664.231
						Contas a pagar por aquisição de imóveis	13	-	-	539.664	380.378
						Contas a pagar	14	151.828	13.297	37.439	38.523
						Provisão para demandas judiciais	18(a)	1.617	2.631	24.207	25.198
						Total do passivo não circulante		1.056.616	701.677	2.065.079	2.253.800
						Patrimônio líquido:					
						Capital social integralizado	19(a)	1.310.225	1.310.225	1.310.225	1.310.225
						(-) Gastos com oferta pública de ações	19(b)	(36.921)	(36.921)	(36.921)	(36.921)
						Ações em tesouraria	19(c)	(25.052)	(25.052)	(25.052)	(25.052)
						Ajuste de avaliação patrimonial	19(d)	4.384	4.830	4.384	4.830
						Reserva legal	19(e)	14.294	11.469	14.294	11.469
						Reserva de lucros	19(f)	185.220	144.958	185.220	144.958
								1.452.150	1.409.509	1.452.150	1.409.509
						Participação de acionistas não controladores		-	-	1.259.044	960.088
						Total do patrimônio líquido		1.452.150	1.409.509	2.711.194	2.369.597
Total do ativo		4.996.545	4.158.491	6.697.413	6.080.884	Total do passivo e patrimônio líquido		4.996.545	4.158.491	6.697.413	6.080.884

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Demonstrações do Resultado					DVA - Demonstrações do Valor Adicionado					
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais, exceto lucro por ação)					Para os exercícios findos em em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)					
	Notas	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023		2024	2023	2024	2023
Receita líquida	21	14.681	15.242	1.270.376	1.276.089	1. Receitas				
Custos dos imóveis vendidos	22	-	(4.826)	(844.229)	(897.396)	1.1 Receita com vendas de imóveis	633	4.407	1.260.026	1.270.660
Lucro bruto		14.681	10.416	426.147	378.693	1.2 Receita com taxa de administração e serviços	16.259	12.553	28.065	20.847
Despesas e receitas:						1.3 Receitas (Despesas) Operacionais	(10.004)	(11.624)	(27.556)	41.682
Despesas gerais e administrativas	23(a)	(83.807)	(74.240)	(111.014)	(100.608)		6.888	5.336	1.260.535	1.333.189
Despesas comerciais	23(b)	(4.468)	(4.595)	(95.767)	(109.289)	2. Insumos				
Despesas tributárias		(2.125)	(2.045)	(8.331)	(9.036)	2.1 Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	(4.826)	(844.229)	(908.240)
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	25	3.243	(11.625)	(29.145)	21.301	2.2 Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(20.524)	(17.825)	(113.698)	(124.632)
Equivalência patrimonial	9	288.532	228.011	58.113	46.344	3. Valor Adicionado Bruto	(13.636)	(17.315)	302.608	300.317
Resultado antes do resultado financeiro		216.056	145.922	240.003	227.405	4. Retenções				
Resultado financeiro:						4.1 Depreciação e amortização	(6.985)	(6.861)	(30.753)	(28.944)
Despesas financeiras	24	(174.556)	(121.793)	(99.894)	(70.566)	5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)	(6.985)	(6.861)	(30.753)	(28.944)
Receitas financeiras	24	14.122	27.467	52.053	44.042	6. Valor Adicionado Recebido em Transferência	(20.621)	(24.176)	271.855	271.373
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		55.622	51.596	192.162	200.881	6.1 Equivalência Patrimonial	288.532	228.011	58.113	46.344
Imposto de renda e contribuição social:						6.2 Receitas Financeiras	14.122	27.467	52.053	44.042
Correntes	16(a)	-	-	(27.448)	(23.961)	7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)	302.654	255.478	110.166	90.386
Diferidos	16(a)	886	(748)	(1.694)	(4.079)	8. Distribuição do Valor Adicionado	282.033	231.302	382.021	361.759
Lucro líquido do exercício		56.508	50.848	163.020	172.841	8.1 Pessoal e Encargos				
Lucro líquido do exercício atribuível à:						8.1.1 Remuneração direta	39.024	37.241	39.914	38.141
Acionistas controladores				56.508	50.848	8.1.2 Benefícios	9.455	7.780	9.830	8.169
Acionistas não controladores				106.512	121.993	8.1.3 FGTS	1.889	1.764	1.961	1.834
				163.020	172.841	8.2 Impostos Taxas e Contribuições	50.368	46.785	51.705	48.144
Lucro básico por ação (valor expresso em reais)	20	0,4259	0,3832			8.2.1 Federais	11.828	10.651	74.023	62.431
As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas						8.2.2 Estaduais	31	32	31	32
						8.2.3 Municipais	1.205	781	4.729	5.692
						8.3 Juros e Aluguel	13.064	11.464	78.783	68.155
Demonstrações do Resultado Abrangente						8.3.1 Juros	173.213	120.750	96.114	65.881
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)						8.3.2 Aluguéis	-	-	-	578
						8.3.3 Outras	(11.120)	1.455	(7.601)	6.160
						8.4 Remuneração de Capitais Próprios	162.093	122.205	88.513	72.619
						8.4.1 Dividendos propostos	13.421	12.077	13.421	12.077
						8.4.2 Lucros retidos	43.087	38.771	43.087	38.771
						8.4.3 Acionistas não controladores	-	-	106.512	121.993
						Total Distribuição do Valor Adicionado	56.508	50.848	163.020	172.841
							282.033	231.302	382.021	361.759
As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas										

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)										
	Capital social	Custo na emissão de ações	Ações em tesouraria	Ganhos e perdas em investimentos	Reserva de lucros			Patrimônio líquido da controladora	Participação de acionistas não controladores	Patrimônio líquido total
					Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.310.225	(36.921)	(25.052)	6.243	8.926	108.729	-	1.372.150	752.667	2.124.817
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	50.848	50.848	121.993	172.841
Transações com acionistas não controladores	-	-	-	(1.413)	-	-	-	(1.413)	-	(1.413)
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	2.543	-	(2.543)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(12.076)	(12.076)	-	(12.076)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	36.229	(36.229)	-	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	85.428	85.428
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.310.225	(36.921)	(25.052)	4.830	11.469	144.958	-	1.409.509	960.088	2.369.597
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	56.508	56.508	56.508	106.512
Transações com acionistas não controladores	-	-	-	(446)	-	-	-	(446)	-	(446)
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	2.825	-	(2.825)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(13.421)	(13.421)	-	(13.421)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	40.262	(40.262)	-	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	192.444	192.444
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.310.225	(36.921)	(25.052)	4.384	14.294	185.220	-	1.452.150	1.259.044	2.711.194
As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas										

Demonstrações do fluxo de caixa - método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)									
	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023		2024	2023	2024	2023
Fluxo operacional					Cretores por imóveis compromissados	-	-	41.492	(50.341)
Das atividades operacionais					Contas a pagar	157.969	(7.375)	75.509	17.111
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	55.622	51.596	192.162	200.881	Provisão para demandas judiciais	(730)	-	(2.729)	2.012
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:					Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(26.536)	(25.372)
Depreciações e amortizações	6.985	6.861	30.753	28.944	Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(150.935)	(162.071)	(228.228)	(249.720)
Ajuste a valor presente	-	-	(2.833)	1.485	Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	55.526	(115.341)	526.896	98.514
Provisão para demandas judiciais	(284)	2.058	1.738	5.374	Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Provisão para risco de crédito e distratos	(633)	-	(16.339)	28.881	Investimentos	(137.638)	(259.070)	15.858	(29.062)
Provisão para perda na realização de imóveis	471	791	(15.668)	45.403	Propriedade para investimento	-	9.831	(590.155)	(25.895)
Amortização de mais-valia fundamento em valor justo de terrenos	9.731	9.588	8.940	-	Partes relacionadas, líquidas	73.445	323.670	44.782	(236.342)
Tributos diferidos - PIS e COFINS	177	205	3.883	1.547	Imobilizado e intangível	(717)	(1.215)	(1	

-★ continuação

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia"), é uma sociedade anônima de capital aberto, listada no segmento Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil Bolsa e Balcão, sob o código "HBOR3, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145 - 15º andar, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

A Companhia tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos.

A Companhia forma parcerias com as principais incorporadoras e construtoras das regiões onde atua. O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária é realizado por Sociedades de Propósito Específico (SPE), criadas especificamente para desenvolver cada um dos empreendimentos, de forma isolada.

2. Resumo das principais políticas contábeis**2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas ("demonstrações financeiras") foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/ nº 02/2019 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (NBC TG 47/IFRS 15).

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando todas as informações relevantes da Companhia, que correspondem àquelas utilizadas na gestão da Administração.

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas estão divulgadas abaixo e foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados.

2.2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto por: (i) determinados ativos financeiros e (ii) propriedades para investimento.

Na elaboração das demonstrações financeiras, foram utilizados julgamentos, estimativas e premissas contábeis para a contabilização de certos ativos, passivos, receitas e despesas do exercício e outras transações. A definição dos julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas pela Administração é elaborada com a utilização das melhores informações disponíveis na data das referidas demonstrações financeiras, envolvendo experiência de eventos passados, previsão de eventos futuros, além do suporte formal de especialistas, quando aplicável. Os resultados reais dos saldos constituídos com a utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis, quando de sua efetiva realização, podem ser divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos anualmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar significativamente as demonstrações financeiras da Companhia.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.16.

(a) Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 3.16. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na nota explicativa nº 3.1.

(b) Pressuposto de continuidade operacional

As normas contábeis requerem que, ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade da Companhia continuar em operação em futuro previsível. A Administração concluiu que não há nenhuma incerteza que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

(c) Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$), mesma moeda da preparação das demonstrações financeira e estão sendo apresentadas em milhares de reais exceto quando expressamente mencionado em contrário.

(d) Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

A apresentação da DVA, individual e consolidada, é obrigatória apenas para companhias de capital aberto, de acordo com o item 3 da NBC TG 09, aprovada pela Resolução CFC nº 1.138/08 e alterada pela Resolução CFC nº 1.162/09. Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante os exercícios apresentados. O IFRS não requer a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

3. Resumo das principais práticas contábeis**3.1 Consolidação**

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as SCPs) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As entidades controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e são interrompidas a partir da data em que o controle termina.

Os resultados das controladas, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da aquisição. As informações contábeis das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com o da controladora, e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas, sendo consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

Títulos e valores mobiliários substancialmente incluem Certificados de Depósitos Bancários (CDB) e Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC).

3.3 Contas a receber

As contas a receber de clientes são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, por meio do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para risco de crédito e distrato.

Provisão para risco de crédito e distrato

A Companhia constitui provisão para risco de crédito e distrato, para os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente com base em dados históricos. A análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 - Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c). Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda incluem:

- (i) dificuldade financeira relevante do devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira.

3.4 Imóveis a comercializar

Os imóveis concluídos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção ou aquisição que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso os imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo de construção compreende a aquisição do terreno, contratação da construtora e outros custos relacionados diretamente a construção, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário) incorridos durante o período de construção, e os juros incidentes sobre debêntures, empréstimos e financiamentos (quando elegíveis), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos".

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros. As permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo dos terrenos permutados.

A classificação dos terrenos a incorporar entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada de acordo a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, sendo a mesma revisada periodicamente pela Administração.

3.5 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica "Passivo a descoberto", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome destas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (nota explicativa nº 9).

A Companhia determina, em cada data de fechamento de balanço, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil, e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

3.6 Propriedades para investimento

Após reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo (conforme Nível 3 na classificação de Hierarquia do valor justo), apuradas de forma individual a cada propriedade, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado, atualizado internamente e revisado a cada ano, com atualização anual preparada por empresa especializada de avaliação independente. As taxas de desconto são determinadas individualmente, sendo considerado o custo de oportunidade de cada empreendimento, o nível de risco do empreendimento, a perpetuidade dos fluxos e o crescimento real esperado pela Companhia em suas projeções. Adicionalmente, a Administração avalia se os índices e taxas estão consistentes e uniformes com o esperado pelo mercado. Ganhos e perdas resultantes das variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídas na demonstração do resultado do exercício em que forem geradas.

Uma propriedade para investimento é baixada quando vendida ou quando deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. Uma propriedade para investimento também é transferida quando há intenção de venda.

Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresa qualificada e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.

3.7 Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração da Companhia revisa periodicamente o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para identificar possíveis sinais de deterioração devido a mudanças econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é reconhecida uma provisão para redução ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitos à avaliação ao valor recuperável incluem "imóveis a comercializar" e "investimentos". As informações sobre a redução ao valor recuperável também estão detalhadas na nota explicativa nº 3.6 e 3.7, respectivamente. Apesar de o valor de mercado das ações da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, estar inferior ao seu valor patrimonial, não foram identificadas perdas por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros da Companhia e de suas controladas.

3.8 Fornecedores e contas a pagar por aquisição de imóveis

Obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis (credores por imóveis compromissados) estão relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária.

As contas a pagar aos fornecedores e contas a pagar por aquisição de imóveis são classificadas como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante. Inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Geralmente são reconhecidas ao valor do contrato, acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

3.9 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e, subsequentemente, são demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre valor justo (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos e financiamentos estejam em aberto,

utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos. Os empréstimos, financiamentos e debêntures são classificados como passivo circulante e não circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os encargos financeiros incorridos sobre debêntures e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos de suas investidas, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos e são levadas à rubrica de despesas financeiras no resultado à medida que as correspondentes unidades são vendidas. Nas demonstrações financeiras consolidadas estão apresentadas as capitalizações sobre as sociedades controladas como imóveis a comercializar, quando a finalidade dos imóveis é a venda, e são levadas à rubrica de custos das unidades vendidas no resultado à medida que as correspondentes unidades são vendidas, ou como propriedade para investimento, quando é a locação. São mantidas em investimentos as capitalizações sobre as sociedades coligadas e controladas em conjunto.

Demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

3.10 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do desembolso.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação.

3.11 Reconhecimento de receitas**3.11.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

A Companhia adotou o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2019, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2019, de 12 de dezembro de 2019, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

a) Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

b) Unidades em construção

Nas vendas de unidades em construção, foram observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo este percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.
- Os montantes da receita de venda apurados, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na nota explicativa nº 6, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M.
- Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

c) Operações de permuta física

As permutas de terrenos, sendo objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento em que as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária. Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada na passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

3.11.2 Receitas de serviços

A receita de serviços é composta por taxa de administração e intermediação de bens imóveis provenientes dos empreendimentos das SPEs administrados pela Controladora. Estas receitas são registradas no período em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência.

3.11.3 Receitas de locação

A receita de locação é composta por aluguéis de imóveis próprios provenientes dos empreendimentos das SPEs administrados pela Controladora, contudo, a intenção final da Companhia é a venda. Estas receitas são registradas no período em que ocorrem, em conformidade com o regime de competência.

3.11.4 Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

3.12 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir:

a) Reconhecimento da receita

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

b) Avaliação do valor recuperável de ativo

De acordo com o cenário macroeconômico, a Companhia avaliou seus imóveis a comercializar e efetuou ajuste para refletir o valor de mercado.

c) Valor justo das propriedades para investimento

Quando o valor justo de ativos e passivos apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação.

Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na nota explicativa nº 10.

d) Contingência

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, pode afetar adversamente a Companhia e suas controladas, independentemente do respectivo resultado.

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e revisadas periodicamente e atualizadas pela Administração, amparada por seus assessores legais externos.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixas e bancos	849	3.707	17.605	60.238
Aplicações financeiras (i)	129.064	2.470	208.961	68.628
	129.913	6.177	226.566	128.866

i) Aplicações em Fundos de Investimentos Financeiros (FIF), resgatáveis a qualquer momento, sem vinculação a determinado prazo, e com remuneração média de 100% da variação do CDI.

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Certificado de depósito bancário (i)	123.228	11.385	130.884	24.729
Certificados de potencial adicional de construção (ii)	-	-	123.386	124.331
	123.228	11.385	254.270	149.060

i) Certificado de Depósito Bancário (CDB) remunerado com base em determinados percentuais da variação do CDI, que no período obtiveram remuneração média de 100% da variação do CDI, avaliados ao valor justo por meio do resultado;

ii) Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), junto a órgãos públicos e terceiros, não há intenção, no registro inicial, em sua incorporação aos empreendimentos.

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber unidades em construção (i)	-	-	610.459	691.806
Contas a receber unidades concluídas (i)	8.582	7.924	443.730	363.587
Total a receber de clientes	8.582	7.924	1.054.189	1.055.393
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(18.711)	(21.544)
Provisão para risco de crédito e distrato	(1.662)	(2.295)	(42.976)	(57.677)
Alienações de participações societárias (iii)	43.821	43.921	43.822	43.921
Outros créditos a receber (iv)	4.851	2.644	24.924	37.300
Total do contas a receber	55.592	52.194	1.061.248	1.057.393
Circulante	21.549	17.724	857.887	731.001
Não circulante	34.043	34.470	203.361	326.392

i) As contas a receber de venda de empreendimentos em construção estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a conclusão das obras e entrega das chaves, as contas a receber passam a ser atualizadas com base na variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescidas de juros calculados pela Tabela Price de 12% a.a.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - 31 de dezembro de 2024 e de 2023				
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)				
Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente (AVP), estão próximos ao valor justo;				
ii) A taxa utilizada no cálculo do valor presente em 31 de dezembro de 2024 foi de 6,42% (5,86% em 31 de dezembro de 2023);				
iii) Saldo a receber de alienação de participações societárias da HESA 196 Investimentos Imobiliários S.A.;				
iv) Outros créditos compostos por conta corrente com sócios não controladores e demais créditos.				
A composição das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, é demonstrado a seguir:				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aging list				
Vencidas				
Até 90 dias (i)	-	232	93.911	88.133
De 91 a 180 dias (ii)	-	364	40.105	22.970
Acima de 180 dias	2.362	2.362	87.128	92.035
Total vencidas	2.362	2.958	221.144	203.138
i) Consolidado - inclui montantes aguardando conclusão do processo de repasse 63.724.				
ii) Consolidado - inclui montantes aguardando conclusão do processo de repasse 13.821.				
Ano				
A vencer				
2024	-	-	-	552.372
2025	5.953	4.839	656.786	124.853
2026	267	127	76.811	45.939
2027	-	-	32.252	27.859
2028 em diante	-	-	67.196	101.232
Total a vencer	6.220	4.966	833.045	852.255
Total a receber de clientes	8.582	7.924	1.054.189	1.055.393
7. Imóveis a comercializar				
Representados pelos custos das unidades imobiliárias concluídas e em construção, bem como pelos terrenos para futuras incorporações, conforme demonstrado a seguir:				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Descrição				
Imóveis concluídos	5.063	5.063	154.393	225.853
Terrenos a incorporar	815	815	1.963.154	1.711.013
Imóveis em construção	-	-	549.530	1.131.501
Loteamentos a comercializar	1.202	1.203	1.202	1.203
Juros apropriados (i)	-	-	323.684	373.193
Provisão para ajuste de valor de mercado	(1.261)	(791)	(44.301)	(61.607)
	5.819	6.290	2.947.662	3.381.156
Circulante	5.004	5.475	1.318.414	2.064.466
Não circulante	815	815	1.629.248	1.316.690
(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de demais financiamentos obtidos pela controladora e cujos recursos foram transferidos para as sociedades controladas através de aumento de seu capital e adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC, as quais os utilizaram para aplicação em seus empreendimentos. Os encargos financeiros capitalizados, correspondentes às unidades ainda não comercializadas, estão apresentados nos saldos consolidados (na controladora estão apresentados na rubrica "Investimentos" - nota 9).				
8. Transações com partes relacionadas				
(i) Entidades				
Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio (Hélio Borenstein S.A.), Companhia de capital fechado, fundada em 30 de junho de 1961, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 16º andar na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, acionista controlador da Companhia.				
A Hélio Borenstein S.A. dedica-se, diretamente ou por meio de suas controladas e controladas em conjunto, a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos e a aquisição, a administração, o desenvolvimento, a locação e a gestão de prédios corporativos, <i>shopping centers</i> , estacionamentos, <i>strip malls</i> , galpões industriais e hotéis.				
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBR Realty), é uma sociedade anônima de capital aberto, fundada em 13 de dezembro de 2011, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP: 08580-500 - Helbor Concept - Edifício Corporate, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.				
Controlada pela Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio, a HBR Realty atua no desenvolvimento, administração e locação de propriedades imobiliárias comerciais.				
(ii) Saldos e transações				
Com Acionista Controlador				
A Companhia, por meio de sua controlada Helbor Vendas - Gestão Imobiliária Ltda. atualmente mantém um único contrato de locação de imóvel, o qual é de propriedade da controladora Hélio Borenstein S.A.				
O valor do aluguel em dezembro de 2024 foi de R\$ 264 (R\$ 1.256 em 31 de dezembro de 2023). O contrato com a Hélio Borenstein S.A. tem vigência de 60 meses e é reajustado, a cada 12 meses, aplicando-se o maior índice de inflação oficial divulgado pelo Governo Federal, registrado como despesas no grupo de despesas gerais e administrativas.				
Com HBR Realty e suas controladas				
As operações entre HBR Realty e a Companhia, ainda que realizadas por meio de suas controladas, são aprovadas nos Conselhos de Administração de cada uma das Companhias, na forma da legislação e da regulamentação aplicáveis, e em linha com as respectivas Políticas de Transações com Partes Relacionadas, com os acordos de investimentos, e com as melhores práticas de governança aplicáveis a transações dessa natureza, pois não considera os votos dos acionistas controladores das Companhias..				
(iii) Remuneração dos administradores				
	Controladora e consolidado			
	31/12/2024	31/12/2023		
Salários e honorários - Diretoria Estatutária e Administradores	9.540	9.108		
Remuneração do conselho de Administração	945	1.007		
Remuneração do comitê de Auditoria	453	180		
Encargos sociais	4.619	2.059		
Participação nos lucros ou resultados - Diretoria Estatutária e Administradores	6.618	6.544		
	22.175	18.898		
9. Investimentos				
(a) Movimentação dos saldos				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023		
No início do exercício	2.974.816	2.516.213		
Aumento de capital	602.658	317.141		
Redução de capital	(425.668)	(133.655)		
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos	1.584	-		
Amortização de mais-valia do valor justo dos terrenos	(11.315)	(9.588)		
Dividendos	(126.177)	(17.640)		
Provisão para perdas	(2.446)	15.802		
Equivalência patrimonial	288.532	228.011		
Outros	(3.243)	(6.951)		
	3.298.741	2.909.333		
Encargos financeiros (i)	14.294	65.483		
No fim do exercício	3.313.035	2.974.816		
	Consolidado			
	31/12/2024	31/12/2023		
No início do exercício	556.138	482.095		
Aumento de capital	5.158	99.235		
Redução de capital	(36.951)	(81.427)		
Amortização de mais-valia do valor justo dos terrenos	(8.940)	-		
Dividendos	(1.137)	(9.704)		
Equivalência patrimonial	58.113	46.344		
Outros	(3.236)	2.480		
	569.145	539.023		
Encargos financeiros (i)	20.698	17.115		
No fim do exercício	589.843	556.138		
(i) Juros e encargos financeiros de empréstimos e financiamentos, empregados na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos imobiliários das controladas e coligadas e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas.				
10. Propriedades para investimento				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	9.832	237.300	170.031
(-) Baixas (ii)	-	(4.824)	(28.357)	(17.103)
(+/-) Transferência (i)	-	-	618.513	-
(+/-) Reclassificações (iii)	-	(5.008)	-	43.000
(+/-) Ajuste a valor justo (iv)	-	-	4.040	41.372
Saldo final	-	-	831.496	237.300
(i) Em dezembro de 2024, com a entrada em operação do W Hotel, a controlada da Companhia Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A., transferiu os custos incorridos com a construção até então registrados como Imóveis a comercializar para "Propriedades para investimento". Conforme previsto no acordo de investimentos e acionistas da controlada, o referido imóvel deverá ser transferido totalmente ao acionista HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.				
(ii) Movimentação referente à venda de unidades no exercício de 2024;				
(iii) A Companhia transferiu unidades da rubrica de "Imóveis a comercializar" para "Propriedades para investimento";				
(iv) Variação no valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no resultado.				
As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes.				
A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, <i>rating</i> do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.				
A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de taxa real e com isso não foram consideradas premissas de inflação nos cálculos.				
Abaixo, a Companhia demonstra as taxas e descontos, crescimento real na perpetuidade e prazo do fluxo de caixa utilizados para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado.				
	31/12/2024			
Prazo do fluxo de caixa	10 anos			
Taxa média de desconto	9,20%			
Taxa média de "Cap rate"	9,20%			
Análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo, sendo variações de 0,5 pontos percentuais para cima e 0,5 pontos percentuais para baixo.				
	Valor justo em		Efeitos de variações no valor justo	
	31/12/2024	Efeito no resultado	31/12/2024	Efeito no resultado
	Consolidado	-0,5 p.p.	+0,5 p.p.	Consolidado
Valor justo das propriedades para investimento	831.496	867.348	35.852	797.268 (34.228)
11 Empréstimos e financiamentos				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Financiamento de Obras - SFH (i)	-	-	445.545	579.357
Cédula de Crédito Bancário e outras (ii)	631.030	357.266	636.977	375.106
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI autoliquidável (iii)	435.783	340.508	552.665	518.349
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI não autoliquidável (iv)	356.490	409.195	356.491	409.194
	1.423.303	1.106.969	1.991.678	1.882.006
Circulante	524.292	425.134	836.026	762.271
Não circulante	899.011	681.835	1.155.652	1.119.735
(i) Financiamentos para construção de imóveis. Para os financiamentos sujeitos à remuneração da poupança e corrigidos pela variação da Taxa Referencial (TR), o <i>spread</i> varia entre 3,1% e 5,5% a.a. Para os financiamentos corrigidos pela variação do CDI, o <i>spread</i> varia entre 2,8% e 3% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e cessão de recebíveis;				
(ii) Empréstimos dos quais as garantias são notas promissórias, imóveis, cotas de empresas controladas e aval do acionista controlador, sujeitos à variação do CDI e acrescidos de <i>spread</i> de 2,5% a 3,7% a.a.;				
(iii) Operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Para as operações sujeitas à variação do CDI, o <i>spread</i> varia entre 1,5% e 3,0% a.a. e para as operações sujeitas à variação do IPCA, o <i>spread</i> varia entre 5,5% e 7,7% a.a.. Essas operações estão garantidas por alienação fiduciária de imóveis e cessão fiduciária de direitos creditórios;				
(iv) Operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Para as operações sujeitas à variação do CDI, há o acréscimo de <i>spread</i> de 3,0% a.a., e para as operações sujeitas à variação do IPCA, o <i>spread</i> varia entre 4,5% e 5,5% a.a.. Essas operações estão garantidas por alienação fiduciária de cotas de empresas controladas.				
Os montantes registrados no passivo não circulante apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2025	-	175.997	-	406.911
2026	156.889	221.600	318.231	296.102
2027	259.484	237.902	352.510	367.959
2028 em diante	482.638	46.336	484.911	48.763
Não circulante	899.011	681.835	1.155.652	1.119.735
11.1 Movimentação do exercício				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	1.106.968	1.064.083	1.882.006	1.729.409
Captações	899.455	587.033	1.197.903	1.018.421
Pagamento do principal	(601.119)	(542.703)	(1.117.901)	(895.951)
Juros	(147.331)	(153.675)	(224.624)	(241.324)
Encargos sobre financiamentos	165.330	152.230	254.294	271.451
Saldo final	1.423.303	1.106.968	1.991.678	1.882.006
12. Debêntures				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Quinta emissão (i)	-	40.865	-	40.865
Sexta emissão (ii)	-	437	-	437
	-	41.302	-	41.302
(i) Liquidação do saldo residual, da quinta emissão agosto de 2024;				
(ii) Liquidação do saldo residual, da sexta emissão, no montante de R\$ 437 em março de 2024.				
13. Contas a pagar por aquisição de imóveis				
Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos e indexadores de atualização monetária:				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Variação do INCC	-	551.704	-	415.180
Variação do IPCA	-	217.824	-	47.096
Fixo	-	12.953	-	75.286
	-	782.481	-	537.562
	-	242.817	-	157.184
Circulante				
Ano				
2025	-	-	-	208.832
2026	-	-	-	91.967
2027	-	-	-	188.327
2028 em diante	-	-	-	259.370
Não circulante	-	-	-	539.664
14. Contas a pagar				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aquisições de participações societárias a pagar (ii)	161.819	3.980	11.834	3.995
Retenções contratuais a pagar (i)	5	5	29.260	26.976
Distratos a pagar	100	100	52.146	12.811
Arrendamento mercantil a pagar	11.575	14.155	25.506	17.507
Contas a pagar - construtoras	-	-	8.216	7.294
Contas a pagar - diversas	3.893	1.183	23.873	6.743
	177.392	19.423	150.835	75.326
	25.564	6.126	113.396	36.803
Circulante	151.828	13.297	37.439	38.523
i) Cauções retidas dos pagamentos das construtoras dos empreendimentos.				
ii) Movimentação está relacionada a SPE REC Republica do Líbano.				
15. Adiantamentos de clientes				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Recebimentos superiores à receita apropriada	-	-	262.688	341.912
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	481.782	653.497
Outros adiantamentos	21.211	-	31.038	-
	21.211	-	775.508	995.409
	21.211	-	474.642	331.178
	-	-	300.866	664.231
A classificação dos saldos das permutas físicas, entre circulante e não circulante, é realizada com base no período estimado para a conclusão das unidades imobiliárias a serem entregues em permuta.				
16. Imposto de renda e contribuição social				
O imposto de renda e a contribuição social no exercício pode ser assim resumido:				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
RET	-	-	(27.448)	(23.961)
Imposto corrente	-	-	(27.448)	(23.961)
Lucro real	886	(748)	886	(748)
RET	-	-	(2.580)	(3.331)
Imposto diferido	886	(748)	(1.694)	(4.079)
Valor total no resultado do exercício	886	(748)	(29.142)	(28.040)
a) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social				
A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	55.622	51.596	192.162	200.881
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na control				

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - 31 de dezembro de 2024 e de 2023				
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)				
19. Patrimônio líquido				
a) Capital social				
Em 31 de dezembro de 2024 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.310.225, dividido em 133.851.072 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal, o mesmo em 31 de dezembro de 2023.				
O Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$ 3.000.000.000 (valor expresso em reais), mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, conforme estatuto social da Companhia.				
b) Custo na emissão de ações				
Refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da oferta pública de ações ordinárias da Companhia ocorrida em 2007, no montante de R\$ 13.236 e da captação de recursos relacionados a oferta restrita ocorrida em 2019, no montante de R\$ 23.685. O total do custo das operações totaliza R\$ 36.921.				
c) Ações em tesouraria				
Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía 1.157 mil ações em tesouraria, correspondentes a custo de aquisição contabilizado de R\$ 25.052 (preço médio R\$ 21,65).				
d) Ajuste de avaliação patrimonial				
O saldo é composto pelos resultados das variações de percentuais de participação societária oriundas de transações de capital.				
e) Reserva legal				
A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital.				
f) Reserva de retenção de lucros				
Reserva de lucros constituída em razão da retenção de parte do lucro líquido, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e do artigo 5º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 469, de 2 de maio de 2008.				
g) Dividendos				
O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos equivalente a 50% do lucro líquido do exercício, ajustado pela constituição de reserva legal, conforme preconizado pela legislação societária, podendo ser reduzido ao mínimo de 25%, caso o orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim destine ao financiamento das atividades da Companhia parte dos recursos que seriam destinados ao pagamento do dividendo obrigatório, sendo, entretanto, assegurado em tais exercícios um dividendo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Foi aprovado pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos no percentual de 25%, calculado a partir do lucro líquido do exercício após a dedução da reserva legal de 5%, no montante de R\$ 13.421 (R\$ 12.076 em 31 de dezembro de 2023) conforme orçamento de capital, em reunião realizada em 20 de março de 2025.				
20. Lucro por ação				
a) Básico e diluído				
A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:				
O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.				
O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais com o efeito diluidor das opções de compra de ações. Para as opções de compra de ações, é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em aberto. A quantidade de ações assim calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações em circulação, pressupondo-se o período das opções de compra de ações. A Companhia atualmente não possui programa de opção de ações.				
			31/12/2024	31/12/2023
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia			56.508	50.848
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)			132.694	132.694
Lucro diluído por ação - expresso em reais R\$			0,4259	0,3832
21. Receita líquida				
			31/12/2024	31/12/2023
	Controladora		31/12/2024	31/12/2023
		Controladora		Controlado
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita com venda de imóveis	633	4.407	1.257.193	1.272.145
Receita com taxa de administração e serviços	16.260	12.553	28.065	20.847
Aluguel de imóveis próprios	-	-	14.835	9.536
	16.893	16.960	1.300.093	1.302.528
Ajuste a valor presente	-	-	2.833	(1.484)
Tributos sobre vendas, serviços e locação	(2.212)	(1.718)	(32.550)	(24.955)
	(2.212)	(1.718)	(29.717)	(26.439)
	14.681	15.242	1.270.376	1.276.089
22. Custo dos imóveis vendidos				
			31/12/2024	31/12/2023
	Controladora		31/12/2024	31/12/2023
		Controlado		Controlado
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo de obra/terreno/incorporação	-	(4.826)	(680.416)	(765.793)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(156.490)	(130.512)
Outros custos	-	-	(7.323)	(1.091)
	(83.807)	(74.240)	(844.229)	(897.396)
23. Despesas por natureza				
a) Administrativas				
			31/12/2024	31/12/2023
	Controladora		31/12/2024	31/12/2023
		Controlado		Controlado
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pessoal	(38.804)	(35.477)	(40.346)	(37.064)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(22.175)	(18.898)	(22.175)	(18.898)
Ocupação	(1.130)	(975)	(2.366)	(3.921)
Serviços profissionais	(8.385)	(6.849)	(17.846)	(17.000)
Materiais gerais	(2.396)	(2.225)	(3.171)	(4.046)
Despesas legais	(795)	(520)	(6.280)	(6.007)
Despesas com depreciação e amortização	(6.985)	(6.861)	(8.116)	(8.565)
Reparos e manutenção	(22)	-	(3.990)	(1.010)
Outras despesas administrativas	(3.115)	(2.435)	(6.724)	(4.097)
	(83.807)	(74.240)	(111.014)	(100.608)
b) Comerciais				
			31/12/2024	31/12/2023
	Controladora		31/12/2024	31/12/2023
		Controlado		Controlado
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Publicidade e propaganda	(2.437)	(2.455)	(20.176)	(23.487)
Estande de venda	(118)	(49)	(22.328)	(23.847)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(3.913)	(4.543)
Comissões de vendas	(114)	(221)	(34.095)	(42.417)
Condomínio de unidades em estoque	(1.145)	(1.135)	(14.601)	(14.260)
Taxa de administração	(654)	(735)	(654)	(735)
	(4.468)	(4.595)	(95.767)	(109.289)
24. Resultado financeiro				
			31/12/2024	31/12/2023
	Controladora		31/12/2024	31/12/2023
		Controlado		Controlado
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de aplicações financeiras	3.701	4.628	9.567	11.193
Variação monetária ativa	8.720	18.560	24.869	20.525
Juros ativos s/ contratos	1.247	4.279	15.846	11.464
Juros e multas por atraso	4	-	907	820
Outras receitas financeiras	450	-	864	40
Receitas financeiras	14.122	27.467	52.053	44.042
Juros incorridos (i)	(172.215)	(120.796)	(89.976)	(63.120)
Variação monetária passiva	(999)	47	(5.857)	(2.350)
Comissões e despesas bancárias	(127)	(192)	(1.299)	(1.029)
Outras despesas financeiras	(1.215)	(852)	(2.762)	(4.067)
Despesas financeiras	(174.556)	(121.793)	(99.894)	(70.566)
Resultado financeiro	(160.434)	(94.326)	(47.841)	(26.524)

Parecer do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário ("CoAud") da HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório da Administração da Companhia e do Parecer dos auditores independentes, emitido sem modificação pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Mogi das Cruzes, 20 de março de 2025

Emerson Fabri
Coordenador

Luiz Antonio Guariente
Membro

Moacir Teixeira da Silva
Membro

Conselho de Administração

Henrique Borenstein - Presidente
Moacir Teixeira da Silva

Henry Borenstein
Sérgio Alexandre Figueiredo Clemente

Francisco Andrade Conde
Andrea Altieri Bittencourt

Marcelo Vitorino Cavalcante
Fábio de Araujo Nogueira

Diretoria

Henry Borenstein - Presidente
Denivaldo Aparecido Setin

Henrique Borenstein
Acyr de Oliveira Pereira

Roberval Lanera Toffoli
Andrea Altieri Bittencourt

Fabiana Parsloe Lex
Andrea Altieri Bittencourt

Marcelo Lima Bonanata
Leonardo Fuchs Piloto

Contador

Acyr de Oliveira Pereira - Diretor de Controladoria e Contabilidade - CRC 1SP 220.266/O-0

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Helbor Empreendimentos S.A.
São Paulo - SP

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor" ou "Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Helbor Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Helbor Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data,

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de financiamentos e operações de crédito obtidos pela controladora e posteriormente transferidos para as controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures, empréstimos e financiamentos e demais operações de crédito são capitalizados na rubrica de investimentos na controladora e posteriormente apropriados ao resultado da controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, os encargos são capitalizados como imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 15.862 (R\$ 65.483 foram capitalizados em 31 de dezembro de 2023).

25. Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para demandas judiciais	284	(2.058)	(1.738)	(5.374)
Resultado com alienações de participações societárias	(1.784)	267	(10.216)	267
Outras receitas (despesas) operacionais	4.743	(9.834)	(21.231)	(14.964)
Valor justo propriedades para investimentos	-	-	4.040	41.372
	3.243	(11.625)	(29.145)	21.301

26. Fianças

Determinadas sociedades controladas possuem cartas de fiança contratadas junto a bancos de primeira linha com o objetivo de:

- (a) garantir aos credores o pagamento referente à aquisição de terrenos;
(b) garantir aos clientes adquirentes de unidades, a entrega do imóvel;
(c) garantir a credor pela compra de participações societárias em empreendimentos.

Os créditos garantidos somam R\$ 512.607 conforme demonstrado a seguir:

Controladora/SPEs

	31/12/2024
Butantã Pinheiros SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	22.916
Rec República do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	78.750
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	102.368
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.524
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.219
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.692
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.217
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.380
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	102.077
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.100
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.364
	512.607

27. Compromissos assumidos em projetos em andamento

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual poderia ter ocorrido a desistência da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na nota explicativa nº 3.16.1.

As principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	1.921.037	2.288.296
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	-
Receita de vendas apropriadas	1.477.831	1.840.774
Distratos - receitas estornadas	-	(2.057)
Total	1.477.831	1.838.717
Receita de vendas a apropriar (a-b)	1.477.831	1.838.717
(ii) Receita indenização por distratos	-	-
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	-	2.057
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	-	-
Ajustes em receitas apropriadas	-	2.057
Ajustes em contas a receber de clientes	-	(2.057)
Receita por		

★ continuação

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Reconhecimento de receitas para unidades imobiliárias em construção (notas explicativas nº 3.11 e 21)

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC" - "Percentage of completion") para mensurar e contabilizar as receitas relacionadas às vendas de imóveis em construção, levando em consideração a satisfação de suas obrigações de desempenho, conforme detalhado na nota explicativa nº 3.11.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos custos orçados de construção a incorrer, que são a base para o reconhecimento de receitas, e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação do cálculo do percentual de conclusão da obra e satisfação da obrigação de desempenho, que podem impactar significativamente as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) Atualização do nosso entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração quanto ao reconhecimento da receita operacional líquida de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) Comparação dos orçamentos de obra entre os exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais, quando aplicável; (c) Recálculo, em base amostral, das atualizações dos orçamentos de custos de construção, por empreendimento; (d) Testes, em base amostral, da documentação suporte para os custos incorridos durante o exercício; (e) Testes, em base amostral, nos contratos de venda, comprovantes de recebimentos financeiros e recálculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) Testes, em base amostral, de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados, comparando com aqueles apurados pela administração; e (g) Avaliação da adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria aplicados e acima descritos, consideramos que os saldos e valores originados do processo de reconhecimento de receitas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estão representados de forma razoável.

Redução ao valor recuperável dos imóveis a comercializar (notas explicativas nos 3.4, 3.8 e 7)

A Companhia e suas controladas possuem um volume significativo de imóveis a comercializar em diversas fases de desenvolvimento (terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos), que são controlados diretamente pela Companhia ou por meio de sociedades controladas em conjunto. A Administração da Companhia avalia periodicamente o valor de seus imóveis a comercializar, para identificar possíveis sinais de deterioração devido a mudanças econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é reconhecida uma provisão para redução ao valor recuperável.

Qualquer mudança nas condições de mercado pode impactar significativamente o valor dos estoques imobiliários nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, como consequência, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: a) Testes, em base amostral, da documentação e das premissas que suportam a decisão da Companhia quanto ao valor realizável desses ativos; b) Testes, em base amostral, dos valores de realização dos imóveis concluídos destinados à comercialização, comparando-os com a melhor estimativa dos preços de venda. Para imóveis em construção, análise da margem bruta, considerando a identificação de margens negativas como indicativo de possível necessidade de redução ao valor recuperável; c) Para os futuros lançamentos imobiliários, avaliamos os estudos de viabilidade e/ou valor de mercado pelo método comparativo e; d) Avaliação da adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria acima descritos, consideramos que, no tocante a sua recuperabilidade, os saldos de imóveis a comercializar, registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, bem como as suas respectivas divulgações, estão apresentados de forma razoável.

Outros assuntos**Demonstrações do valor adicionado**

As Demonstrações individual e consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e, portanto, não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

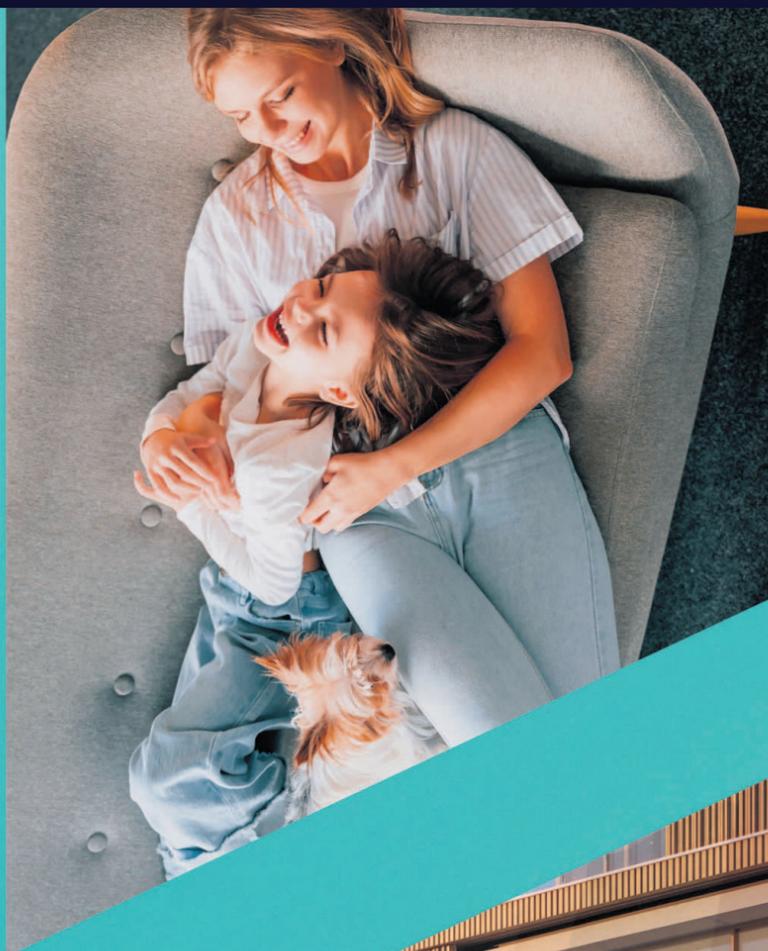
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de março de 2025

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1Fábio Rodrigo Muralto
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

www.helbor.com.br



Transformamos
espaços em
lugares para
você se sentir
em casa.

Somos uma incorporadora pura, que atua há 47 anos no mercado imobiliário brasileiro com uma trajetória sólida.

Fundada em Mogi das Cruzes (SP), nosso foco é a gestão de todo o processo de desenvolvimento do empreendimento, desde a compra do terreno até a entrega das chaves. Nossos projetos são idealizados em endereços estratégicos, atualmente focados na capital paulista, Mogi das Cruzes, cidades do interior de São Paulo, além de Curitiba (PR) e Joinville (SC), trazendo conceitos inovadores, sem deixar de lado a elegância, modernidade e praticidade.

Controlada pela holding Hélio Borenstein S.A.
– Administração, Participações e Comércio,
e está presente em 30 cidades, 10 estados
e no Distrito Federal.

Helbor
sinta-se em casa

