



Demonstrações Financeiras 2025



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Companhia Aberta

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



Relatório da Administração 4T25 e 2025

Mogi das Cruzes, 24 de março de 2026 - A Helbor Empreendimentos S.A. (B3:HBOR3), incorporadora de empreendimentos imobiliários, anunciou hoje os resultados do 4º trimestre de 2025 ("4T25") em comparação aos resultados do 4º trimestre de 2024 ("4T24") e do acumulado do ano de 2025 em comparação com o ano de 2024.

DESTAQUES DO PERÍODO

- No 4T25, as **Vendas Brutas Totais** somaram **R\$ 661,8 milhões**, representando crescimento de 15,2% em relação ao 4T24 e de 38,2% frente ao 3T25, impulsionado principalmente pela forte performance dos lançamentos do trimestre. A participação da Helbor nas Vendas Brutas do período foi de 55,0%. O **VSO Total atingiu 19,7%**, enquanto o VSO da parte Helbor foi de 17,5%.
- Em 2025, as **Vendas Brutas Totais alcançaram R\$ 2.226,3 milhões**, crescimento de 8,9% em comparação a 2024. A participação da Helbor totalizou **R\$ 1.230,1 milhões**, alta de 6,4% em relação ao ano anterior, refletindo a estratégia da Companhia de ampliar sua participação nos projetos. No acumulado do ano, o **VSO Total** foi de 48,1%, e o **VSO da parte Helbor** atingiu 44,4%.
- Em novembro, foi realizado o evento "Só a Helbor Tem" na cidade de São Paulo, que resultou na venda de **109 unidades**, com **GVG líquido total de R\$ 94,5 milhões**, sendo 60% correspondente à participação da Helbor.
- No 4T25, a Companhia lançou **quatro empreendimentos**, sendo três localizados em São Paulo - **Casa Piauí, Garden Design Private Park Residence** e a 2ª fase do **Clube Pattee São Bernardo** - e o **Neo Concept**, em Mogi das Cruzes, que apresentou excelente performance de vendas no fim de semana de lançamento. O **GVG líquido total** dos lançamentos foi de **R\$ 959,3 milhões**, com 48% de participação da Helbor. No acumulado do ano, foram lançados **11 empreendimentos**, totalizando **GVG líquido de R\$ 2,2 bilhões**, dos quais 60% correspondem à participação da Helbor.
- No 4T25, foram entregues **dois empreendimentos - Duo Lifestyle e Pattee São Bernardo** - totalizando **GVG líquido de R\$ 330,9 milhões**, com 73% de participação da Helbor, dos quais 92% estavam vendidos e 46% repassados até o final de dezembro. Em 2025, foram entregues **dez projetos**, com **GVG líquido total de R\$ 2,0 bilhões**, sendo 54% referentes à participação da Helbor.
- No 4T25, os **repasses** totalizaram **R\$ 425,4 milhões**, sendo 64% atribuídos à Helbor. Em 2025, os repasses somaram **R\$ 1.936,4 milhões**, crescimento de 10,2% em relação a 2024, alcançando o maior volume da história da Companhia.
- Em **Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de dezembro de 2025**, foi aprovada a distribuição de **dividendos** no montante de **R\$ 17,5 milhões (R\$ 0,13188276162 por ação)**, sendo **R\$ 2,5 milhões** à conta do lucro do exercício de 2025 e **R\$ 15,0 milhões** provenientes da **Reserva de Lucros**. O pagamento ocorrerá até **31 de dezembro de 2026**, em data a ser oportunamente definida pela administração da Companhia.

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO 2025

O exercício de 2025 foi marcado por uma evolução consistente da performance operacional e financeira da Helbor, refletindo a execução disciplinada da estratégia de negócios, a seletividade na alocação de capital e o fortalecimento do portfólio de empreendimentos.

Ao longo do ano, as **Vendas Brutas Totais** atingiram **R\$ 2.226,3 milhões**, representando crescimento de 8,9% em relação a 2024. A participação da Helbor totalizou **R\$ 1.230,1 milhões**, alta de 6,4%, em linha com a estratégia da Companhia de ampliar sua participação nos projetos e capturar maior geração de valor. No acumulado de 2025, o **VSO Total** alcançou 48,1%, enquanto o **VSO da parte Helbor** foi de 44,4%, demonstrando a boa absorção dos empreendimentos pelo mercado.

Em 2025, a Companhia lançou 11 empreendimentos, totalizando **GVG líquido** de **R\$ 2,2 bilhões**, dos quais 60% correspondem à participação da Helbor, evidenciando a robustez do pipeline e o foco em projetos com perfil de risco-retorno adequado. Durante o ano, foram entregues dez empreendimentos, com **GVG líquido total** de **R\$ 2,0 bilhões**, sendo 54% referentes à participação da Helbor, refletindo a capacidade de execução da Companhia e o cumprimento dos cronogramas de obras.

Os repasses alcançaram, em 2025, o montante de **R\$ 1.936,4 milhões**, crescimento de 10,2% em relação a 2024, representando o maior volume já registrado na história da Companhia, resultado do amadurecimento do portfólio e da eficiência nos processos de repasse. Em relação ao resultado econômico financeiro, a **Receita Líquida** da Companhia foi de **R\$1,1 bilhão** e margem bruta de 31,0%. Os resultados de 2025 reforçam a consistência da estratégia da Helbor e sua capacidade de execução operacional e financeira. A Companhia encerra o período com um portfólio mais maduro, níveis sólidos de vendas e repasses e um pipeline robusto, posicionando-se de forma favorável para a continuidade da geração de valor nos próximos exercícios.

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

Ao longo do 4T25, a Helbor lançou quatro empreendimentos, totalizando **GVG líquido** de **R\$ 959,3 milhões**, dos quais 48% correspondem à participação da Companhia. O **VSO Total** dos lançamentos atingiu 33,4%, representando um aumento de 1,1 p.p. em relação ao 4T24 e de 13,3 p.p. frente ao 3T25.

O **VSO da parte Helbor** alcançou 34,9%, com crescimento de 2,5 p.p. em relação ao 4T24 e de 15,0 p.p. em comparação ao 3T25. No 4T24, a Helbor realizou três lançamentos, todos faseados, com **GVG líquido total** de **R\$ 505,0 milhões**, dos quais 80% correspondiam à participação da Companhia.

Em 2025, foram lançados 11 empreendimentos, totalizando **GVG líquido** de **R\$ 2,2 bilhões**, sendo 60% referentes à participação da Helbor. O **VSO Total** dos lançamentos em 2025 foi de 31,5%, representando uma queda de 1,8 p.p. em relação a 2024. Vale destacar que, em 2024, a Companhia lançou 12 empreendimentos, com **GVG líquido total** de **R\$ 1,1 bilhão**, sendo **R\$ 639,3 milhões** correspondentes à participação da Helbor (57%).

Localização	Segmento	Unid.	GVG Total Líquido¹	Part. Helbor	GVG Helbor Líquido¹	% Vendido	Resultado
Fazenda Itapety	Mogi das Cruzes	Alto	164	152.744	25%	38.186	70% Equivalência
Supreme Anália Franco	São Paulo	Econômico	625	203.789	20%	40.758	100% Equivalência
Helbor Clube Pattee São Bernardo - Fase 1 - (Torre A)	São Bernardo	Médio Alto	114	134.816	50%	67.408	39% Consolidado
Total 1T25 - 3 Empreendimentos			903	491.349	30%	146.352	70%
BRK by Helbor	São Paulo	Médio Alto	265	212.125	100%	212.125	31% Consolidado
Total 2T25 - 1 Empreendimentos			265	212.125	100%	212.125	31%
Helbor Alegria Pattee Mogilar - 3ª Fase Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	Médio	164	216.616	80%	173.293	37% Consolidado
Stay Moema	São Paulo	Alto	168	126.387	100%	126.387	34% Consolidado
Helbor Collage Bela Vista	São Paulo	Médio	461	244.039	100%	244.039	35% Consolidado
Total 3T25 - 3 Empreendimentos			793	587.042	93%	543.718	35%
Casa Piauí²	São Paulo	Altíssimo	40	168.900	100%	168.900	10% Consolidado
Garden Design Private Park Residence	São Paulo	Médio-Alto	467	408.200	18%	74.578	19% Equivalência
Neo Concept	Mogi das Cruzes	Médio	357	241.200	60%	144.720	96% Consolidado
Helbor Clube Pattee São Bernardo - Fase 2	São Bernardo	Médio-Alto	114	140.931	50%	70.466	11% Consolidado
Total 4T25 - 4 Empreendimentos			978	959.231	48%	458.664	34%
Total 2025 - 11 Empreendimentos			2.939	2.249.746	60%	1.360.859	43%

¹ - Líquido de permuta.
² - Incorporação com a MPD. A Companhia reporta sua parcela no empreendimento que tem um VGV total de R\$ 337,8 milhões (50% Helbor).

VENDAS CONTRATADAS

No 4T25, as **Vendas Brutas Totais** alcançaram **R\$ 661,8 milhões**, representando crescimento de 15,2% em relação ao 4T24 e de 38,2% frente ao 3T25, impulsionado principalmente pelos lançamentos realizados no período. A participação da Helbor nas vendas brutas totais foi de 55,0%, sendo **R\$ 478,8 milhões** consolidados no resultado e **R\$ 183,0 milhões** reconhecidos por equivalência patrimonial.

A composição das vendas no trimestre foi de 48,5% em lançamentos, 28,8% em unidades em construção e 22,7% em unidades prontas.

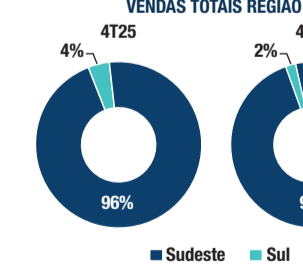
A Velocidade de Vendas (VSO) Total atingiu 19,7% no 4T25, representando queda de 0,8 p.p. em relação ao 4T24 e aumento de 2,8 p.p. na comparação com o trimestre anterior. O VSO da parte Helbor foi de 17,5%, com retração de 4,3 p.p. na comparação anual e crescimento de 1,2 p.p. frente ao 3T25.

Em 2025, as **Vendas Brutas Totais** totalizaram **R\$ 2.226,3 milhões**, crescimento de 8,9% em relação a 2024. A parte Helbor somou **R\$ 1.230,1 milhões**, alta de 6,4% na comparação anual, refletindo a estratégia da Companhia de ampliar sua participação nos projetos. O **VSO Total** de 2025 foi de 48,1%, queda de 3,9 p.p. em relação ao ano anterior, enquanto o **VSO da parte Helbor** atingiu 44,4%, retração de 4,6 p.p. na mesma base de comparação.

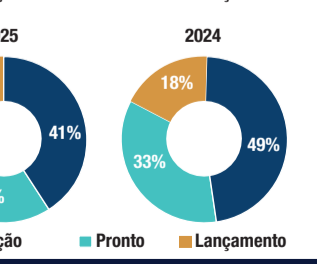
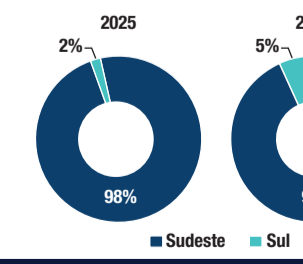
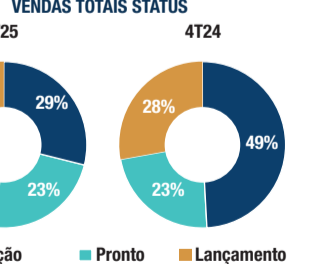
Os distritos totalizaram **R\$ 83,8 milhões** no trimestre, correspondentes a 114 unidades, sendo 67,1% relativos à participação da Helbor. Destaca-se que 100% dessas unidades foram revendidas ainda no mesmo trimestre, com ganho médio de preço de 4% em relação ao valor da venda original, reforçando a atratividade dos produtos e a eficiência do processo comercial.

Vendas Totais	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25	2025	2024	2025 x 2024
Altíssimo	65.538	70.886	-7,5%	61.283	6,9%	243.880	190.159	28,3%
Alto	48.256	55.259	-12,7%	58.310	-17,2%	193.799	220.804	-12,2%
Comercial	4.370	8.024	-45,5%	5.442	-19,7%	24.125	46.073	-47,6%
Médio Alto	124.482	332.972	-62,6%	230.732	-46,0%	818.665	1.105.430	-25,9%
Médio	408.824	81.756	400,1%	106.752	283,0%	680.628	393.438	73,0%
Econômico	10.375	25.605	-59,5%	16.294	-36,3%	265.182	87.938	201,6%
Total Geral	661.845	574.502	15,2%	478.814	38,2%	2.226.279	2.043.842	8,9%

VENDAS TOTAIS REGIÃO



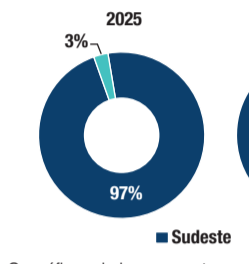
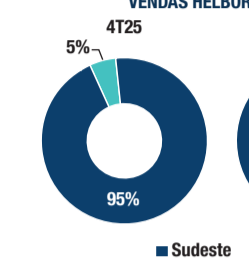
VENDAS TOTAIS STATUS



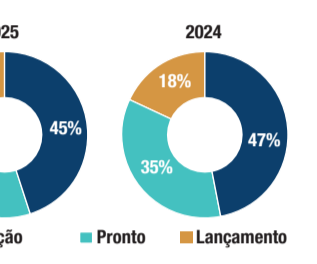
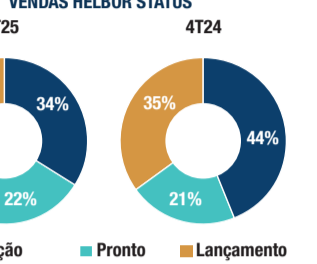
Vendas contratadas parte Helbor:

Vendas % Helbor	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25	2025	2024	2025 x 2024
Altíssimo	35.936	38.857	-7,5%	38.062	-5,6%	138.806	102.834	35,0%
Alto	39.431	41.664	-5,4%	48.940	-19,4%	152.530	183.024	-16,7%
Comercial	4.369	7.990	-45,3%	4.585	-4,7%	22.711	41.058	-44,7%
Médio Alto	66.291	219.949	-69,9%	145.983	-54,6%	475.325	606.154	-21,6%
Médio	211.058	41.100	413,5%	67.525	212,6%	354.361	153.940	130,2%
Econômico	6.857	21.211	-67,7%	9.989	-31,4%	86.370	69.023	25,1%
Total Geral	363.942	370.771	-1,8%	315.084	15,5%	1.230.103	1.156.033	6,4%

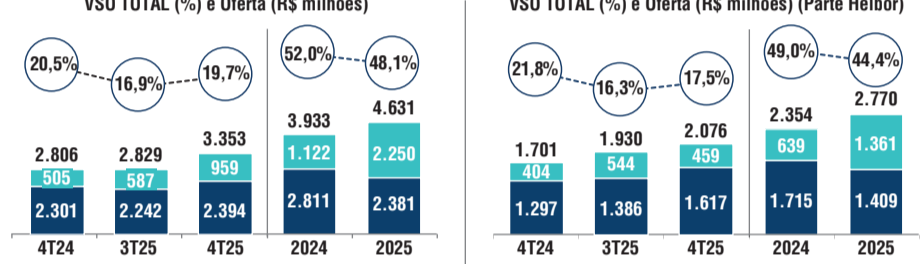
VENDAS HELBOR REGIÃO



VENDAS HELBOR STATUS

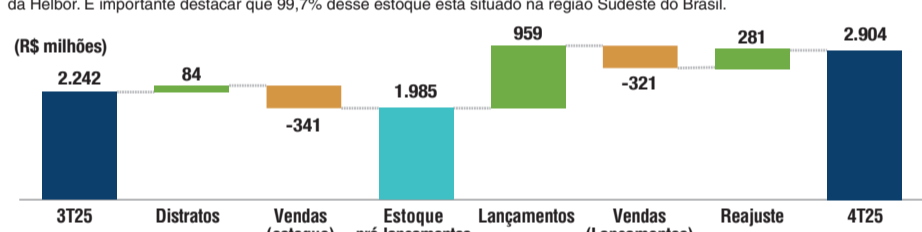


Os gráficos abaixo apresentam a abertura dos estoques e **VSO Total e Parte Helbor**:



ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado ao final do trimestre atingiu **R\$ 2.904,4 milhões**, dos quais 66% correspondem à participação da Helbor. É importante destacar que 99,7% desse estoque está situado na região Sudeste do Brasil.



Estoque PRONTO TOTAL:

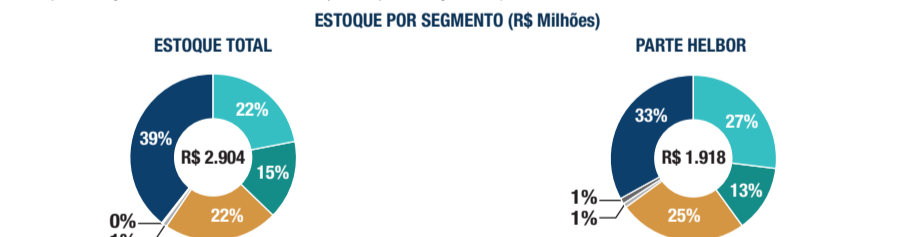
	4T25				
	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25
Estoque Pronto Total	6.851	51.620	-86,7%	11.769	-41,8%
Legado Total¹	502.313	271.190	85,2%	573.183	-12,4%
Total Geral	509.164	322.810	57,7%	584.952	-13,0%

Estoque PRONTO HELBOR:

	4T25				
	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25
Pronto Parte Helbor	6.367	47.898	-76,9%	11.088	-42,6%
Legado Parte Helbor¹	252.346	165.100	71,6%	283.343	-10,9%
Total Geral	258.713	212.998	21,5%	294.431	-12,1%

¹ - Projetos lançados até dezembro de 2017. | ² - Projetos lançados a partir de 2018.

ESTOQUE POR SEGMENTO (R\$ Milhões)



LANDBANK

Ao final de 2025, o **landbank** da Companhia totalizava **GVG bruto** potencial de **R\$ 10,8 bilhões**, dos quais 61% correspondem à participação da Helbor. As movimentações observadas ao longo do ano decorreram, principalmente: (i) da baixa de terrenos em função dos onze lançamentos realizados; (ii) da venda de três terrenos - dois localizados em São Paulo, nas ruas Barão Geraldo Resende e Alvarenga, e um na Rua Príncipe Ranier, no Mato Grosso do Sul - em linha com a estratégia de desinvestimento em regiões onde a Companhia não atua mais; e (iii) da atualização do **GVG** potencial dos terrenos em carteira, refletindo o aumento dos custos de construção dos projetos.

Destaca-se, ainda, que 79% do banco de terrenos foi adquirido por meio de permuta física e/ou financeira.

LANDBANK POR CIDADE



LANDBANK POR SEGMENTO

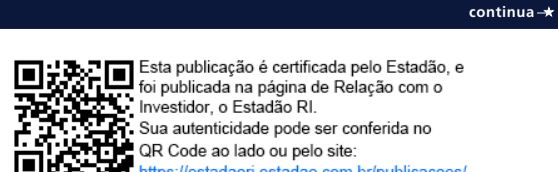


ENTREGAS E REPASSES

No 4T25, a Companhia concluiu a entrega de dois empreendimentos — **Duo Lifestyle e Pattee São Bernardo** — totalizando 543 unidades e **GVG líquido** de **R\$ 330,9 milhões**, dos quais 73% correspondem à participação da Helbor. Destaca-se que, até o encerramento do período, 92% das unidades estavam vendidas e 46% já haviam sido repassadas.

Em 2025, foram entregues dez empreendimentos, que somaram **GVG líquido** de **R\$ 2,0 bilhões**, com 54% de participação da Helbor. Desse total, 87% das unidades encontravam-se vendidas e 75% repassadas até o final de dezembro de 2025.

Para fins de comparação, em 2024 foram entregues 12 empreendimentos, com **GVG total** de **R\$ 1,9 bilhão**, sendo **R\$ 1,0 bilhão** correspondente à participação da Helbor.



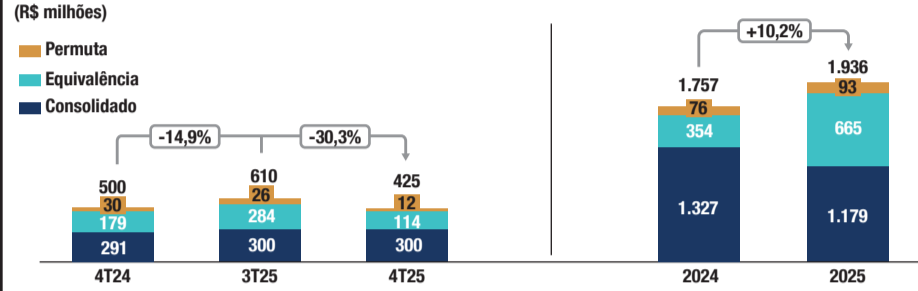
* continuação

Relatório da Administração 4T25 e 2025

Entregas	Localização	Segmento	Unid. ¹	GVG Total Líquido ¹	Part. Helbor	GVG Helbor Líquido ¹	% Vendido	% Repassado/Quitado ²	Resultado
ELO Duo - Caminhos da Lapa Helbor Grand Home	São Paulo	Médio	376	221.061	18%	40.385	83%	93%	Equivalência
Patteo Klabin - 2ª Fase	São Paulo	Alto	240	376.193	60%	225.716	99%	94%	Consolidado
Total 1T25 - 2 Empreendimentos			616	597.254	45%	266.101	91%	93%	
Helbor My Way Guanabara	Campinas	Médio	211	93.254	80%	74.603	89%	82%	Consolidado
	Curitiba	Médio	146	63.249	70%	44.274	94%	75%	Consolidado
Helbor Jardins por Artefacto	São Paulo	Altíssimo	17	242.676	55%	133.472	94%	81%	Consolidado
Total 2T25 - 3 Empreendimentos			374	399.180	63%	252.350	92%	79%	
Reserva Caminhos da Lapa - Fase 2 e 3	São Paulo	Médio-Alto	226	305.983	42%	127.861	96%	89%	Equivalência
Helbor New Patteo Osasco	Osasco	Médio	191	104.389	70%	73.072	89%	76%	Consolidado
Residencial Figueira Leopoldo	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	50%	160.283	38%	88%	Equivalência
Total 3T25 - 3 Empreendimentos			438	730.937	49%	361.215	74%	84%	
Duo Lifestyle By Helbor	São Paulo	Médio-Alto	213	152.109	100%	152.109	98%	52%	Consolidado
Patteo São Bernardo	São Bernardo	Médio	330	178.825	50%	89.413	86%	41%	Consolidado
Total 4T25 - 2 Empreendimentos			543	330.934	73%	241.522	92%	46%	
Total 2025 - 10 Empreendimentos			1.971	2.058.304	54%	1.121.188	87%	75%	

¹ - Líquido de permuta | ² - Valor calculado sobre as unidades vendidas
 No 4T25, os Repasses Totais somaram R\$ 425,4 milhões, sendo R\$ 299,8 milhões consolidados, R\$ 114,0 milhões reconhecidos por equivalência patrimonial e R\$ 11,6 milhões referentes a permutas. A participação da Helbor nesses repasses foi de 64%. Esse volume representa uma redução de 14,9% em relação ao 4T24 e de 30,3% frente ao 3T25.

Em 2025, os repasses totalizaram R\$ 1.936,4 milhões, crescimento de 10,2% em relação a 2024, atingindo o maior volume de repasses da história da Companhia.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

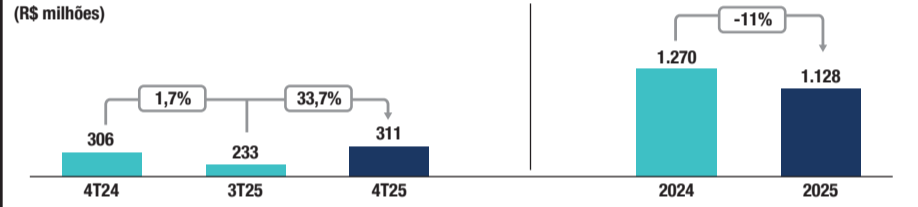
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

No 4T25, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 311,0 milhões, representando um aumento de 1,7% em relação ao 4T24 e de 33,7% frente ao 3T25. A variação entre os períodos reflete, principalmente, mudanças no mix de vendas.

No trimestre, 49% das vendas corresponderam a unidades de lançamentos realizados no período (28% no 4T24), 29% a unidades em construção (49% no 4T24) e 23% a unidades prontas, mesmo percentual observado no 4T24. No 3T25, a composição havia sido de 40% em construção, 35% prontas e 25% em lançamentos.

No acumulado do ano, a Receita Operacional Líquida somou R\$ 1,1 bilhão, redução de 11,2% em relação a 2024, também impactada pelo perfil das vendas. Em 2025, o mix foi composto por 41% de unidades em construção, 32% em lançamentos e 27% em unidades prontas, enquanto, em 2024, essa distribuição era de 49%, 18% e 33%, respectivamente.

É importante ressaltar que, devido à metodologia PoC (Percentage of Completion) adotada para reconhecimento de receita, os valores são apropriados conforme o avanço físico das obras.



VENDEDAS CONTRATADAS POR STATUS

Construção: 49%	Construção: 40%	Construção: 29%	Construção: 49%	Construção: 41%
Pronto: 23%	Pronto: 35%	Pronto: 23%	Pronto: 33%	Pronto: 27%
Lançamento: 28%	Lançamento: 25%	Lançamento: 49%	Lançamento: 18%	Lançamento: 32%
Total: 575 MM	Total: 479 MM	Total: 662 MM	Total: 2.044 MM	Total: 2.226 MM

LUCRO BRUTO

No quarto trimestre de 2025, o Lucro Bruto totalizou R\$ 93,7 milhões, uma redução de 20,6% em relação ao 4T24, quando atingiu R\$ 117,9 milhões. Essa queda reflete o menor volume de vendas reconhecido no período em função do mix de produtos vendidos. Já em comparação ao 3T25 o Lucro Bruto teve um aumento de 32,5% em comparação ao 3T25. A Margem Bruta ficou em 30,1% no 4T25.

No acumulado do ano, o Lucro Bruto somou R\$ 350,0 milhões, o que representa uma queda de 17,9% em relação a 2024, também influenciada pelo menor volume de vendas reconhecido no período. A Margem Bruta de 2025 foi de 31,0%.

A Margem Bruta Ajustada do 4T25 registrou uma redução de 9,2 pontos percentuais em relação ao 4T24 e de 7,6 pontos percentuais comparado ao 3T25. Esse desempenho foi impulsionado, principalmente, pela variação do ajuste a valor presente negativo em função do maior volume das vendas de empreendimentos lançados no 4T25 na comparação com o 4T24, combinado com o aumento dos custos operacionais.

Em 2025, a Margem Bruta Ajustada atingiu 45,5%, mesmo patamar do apresentado em 2024.

(R\$ Mil)	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25	2025	2024	2025 x 2024
Receita Operacional Líquida	311.028	305.907	1,7%	232.630	33,7%	1.128.462	1.270.376	-11,2%
Custos Operacionais	(217.369)	(187.984)	15,6%	(161.959)	34,2%	(778.435)	(844.229)	-7,8%
Lucro Bruto	93.659	117.923	-20,6%	70.671	32,5%	350.027	426.147	-17,9%
Margem Bruta	30,1%	38,5%	-8,4 p.p.	30,4%	-0,3 p.p.	31,0%	33,5%	-2,5 p.p.
Receita Operacional Líquida (+/-) Ajuste a valor presente	311.028 (6.907)	305.907 460	1,7% -1601,5%	232.630 (4.441)	33,7% 55,5%	1.128.462 (14.289)	1.270.376 2.833	-11,2% -604,4%
Receita Operacional Líquida Ajustada	317.935	305.447	4,1%	237.071	34,1%	1.142.751	1.267.543	-9,8%
Custos Operacionais (-) Encargos Financeiros	(217.369) (35.393)	(187.984) (41.522)	15,6% -14,8%	(161.959) (44.422)	34,2% -20,3%	(778.435) (155.337)	(844.229) (156.490)	-7,8% -0,7%
(-) Custos Operacionais Ajustados	(181.976)	(146.462)	24,2%	(117.537)	54,8%	(623.098)	(687.739)	-9,4%
Lucro Bruto Ajustado	135.959	158.985	-14,5%	119.534	13,7%	519.653	579.804	-10,4%
Margem Bruta Ajustada	42,8%	52,0%	-9,2 p.p.	50,4%	-7,6 p.p.	45,5%	45,7%	-0,2 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS - DGA

No 4T25, as Despesas Gerais e Administrativas (DGA), excluindo Depreciação e Amortização, totalizaram R\$ 27,3 milhões, um aumento de 3,9% em comparação ao 4T24. Esse crescimento foi impulsionado, principalmente, pelo aumento das despesas com Pessoal, em razão do reajuste salarial de 5,5% decorrente do acordo coletivo anual firmado ao final do segundo trimestre, despesas médicas e, pelo reajuste dos honorários dos Conselheiros e do comitê de Auditoria.

Em 2025, as despesas somaram R\$ 111,4 milhões, representando um aumento de 8,3% em relação a 2024. Assim como no trimestre o aumento reflete os gastos com Pessoal e honorários da Administração.

(R\$ Mil)	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25	2025	2024	2025 x 2024
Pessoal	(17.387)	(15.774)	10,2%	(18.285)	-4,9%	(71.285)	(62.521)	14,0%
Serviços Profissionais	(4.553)	(4.314)	5,5%	(5.246)	-13,2%	(19.474)	(17.846)	9,1%
Ocupação	(676)	(618)	9,4%	(615)	9,9%	(2.559)	(2.366)	8,2%
Despesas Legais	(1.348)	(952)	41,6%	(1.752)	-23,1%	(6.782)	(6.280)	8,0%
Materiais Gerais	(737)	(766)	-3,8%	(882)	-16,4%	(2.994)	(3.171)	-5,6%
Outras Despesas Administrativas	(2.561)	(3.827)	33,1%	(1.774)	44,4%	(8.294)	(10.714)	-22,6%
Total das DGA ex-Depreciação e Amortização	(27.262)	(26.251)	3,9%	(28.554)	-4,5%	(111.388)	(102.898)	8,3%
Receita Operacional Líquida	311.028	305.907	1,7%	232.630	33,7%	1.128.462	1.270.376	-11,2%
DGA/Receita Líquida	8,8%	8,6%	0,2 p.p.	12,3%	-3,5 p.p.	9,9%	8,1%	1,80 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

No 4T25, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 24,8 milhões, representando aumento de 18,7% em relação ao 4T24 e de 37,7% frente ao 3T25. Esse crescimento é explicado, principalmente, pelo maior volume de Comissões de Vendas, em linha com a forte performance comercial, além dos maiores gastos com publicidade e propaganda, decorrentes do nível mais elevado de lançamentos no último trimestre de 2025 em comparação aos períodos anteriores.

No acumulado de 2025, as despesas somaram R\$ 96,3 milhões, permanecendo em linha com o realizado em 2024. Assim como observado no trimestre, a dinâmica anual reflete, sobretudo, os maiores gastos com comissões de vendas e com publicidade e propaganda. Esses efeitos foram parcialmente compensados pela redução nas despesas com estandes de vendas e decoração de apartamentos modelo, principalmente em função de o lançamento do Stay Moema não ter contado com estande de vendas nem unidade decorada.

(R\$ Mil)	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25	2025	2024	2025 x 2024
Publicidade e Propaganda	(5.648)	(4.700)	20,2%	(3.745)	50,8%	(23.283)	(20.176)	15,4%
Comissões de Venda	(10.290)	(7.985)	28,9%	(6.655)	54,6%	(40.742)	(34.095)	19,5%
Estandes de Venda	(4.496)	(4.860)	-7,5%	(3.380)	33,0%	(16.509)	(22.328)	-26,1%
Decoração de Apartamento								
Modelo	(322)	(581)	-44,6%	(156)	106,4%	(1.081)	(3.913)	-72,4%
Taxa de Administração	(763)	(160)	376,9%	(322)	137,0%	(1.752)	(654)	167,9%
Condomínio de unidades de estoque	(3.234)	(2.570)	25,8%	(3.719)	-13,0%	(12.904)	(14.601)	-11,6%
Total Despesas Comerciais	(24.753)	(20.856)	18,7%	(17.977)	37,7%	(96.271)	(95.767)	0,5%
Receita Operacional Líquida	311.028	305.907	1,7%	232.630	33,7%	1.128.462	1.270.376	-11,2%
Despesas Comerciais/ Receita Líquida	8,0%	6,8%	1,20 p.p.	7,7%	0,3 p.p.	8,5%	7,5%	1,0 p.p.

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

O resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 16,0 milhões no 4T25, representando uma redução de 3,7% em relação ao 4T24. Essa variação decorre, principalmente, pelo menor resultado dos empreendimentos: (i) Figueira Leopoldo, (ii) Caminhos da Lapa I (conclusão do Elo Duo) e (iii) Caminhos da Lapa (conclusão do Reserva Caminhos da Lapa). Em 2025, o resultado de equivalência foi de R\$ 43,7 milhões, uma queda de 24,8% em relação a 2024. A variação pode ser explicada, principalmente, pela evolução no resultado dos empreendimentos Alden e Américas 19 e Suprema Anália Franco.

Empreendimentos	Parceiros	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25	2025	2024	2025 x 2024
Alden ¹	JV: Helbor e PLF Holding ³	11.817	7.127	65,8%	7.889	49,8%	34.149	22.006	55,2%
Figueira Leopoldo	MPD	126	2.135	94,1%	(3.887)	-103,3%	(1.646)	6.544	-125,2%
Caminhos da Lapa Participações ²	Tegra e Toledo Ferrari	(719)	1.180	-160,9%	(597)	-20,4%	(1.578)	6.700	-123,6%
Reserva Caminhos da Lapa	Tegra e Toledo Ferrari	3.226	5.266	-38,7%	(1.325)	-343,5%	5.755	24.151	-76,2%
Américas 19	Cury	851	152	459,9%	1.410	39,6%	3.839	1.138	237,3%
Suprema Anália Franco	Cury	827	-	n.a.	363	127,8%	3.602	-	n.a.
Outros		(133)	749	-117,7%	(161)	-17,6%	(400)	(2.426)	83,5%
Equivalência Patrimonial		15.995	16.609	-3,7%	3.692	333,2%	43.721	58.113	-24,8%

¹ - Inclui os empreendimentos: Helbor Patteo São Paulo, Helbor My Square e Fazenda Itapety. | ² - Inclui os empreendimentos: Elo Caminhos da Lapa e Elo Duo Caminhos da Lapa. | ³ - Empresa controlada pelos mesmos acionistas da Suzano Holding.

Empreendimentos	Part. Helbor	SPE	Lançamento	Região	Padrão	Unidades ¹	GVG Total Líquido ¹	GVG Helbor Líquido ¹	% Vendido
Alden Desenvolvimento Imobiliário	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Helbor My Square	50%	Alden 2	4T19	São Paulo	Médio Alto	252	115.963	57.982	100%
Helbor Patteo São Paulo	40%	Alden 1	2T21	São Paulo	Médio Alto	334	258.870	103.548	96%
Fazenda Itapety	30%	Alden 4 Leopoldo	3T22	São Paulo	Alto	543	417.976	100.490	89%
Figueira Leopoldo	50%	Figueira	1T22	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	160.283	33%
Caminhos da Lapa Participações	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Elo Caminhos da Lapa	18%	TGSP36	4T20	São Paulo	Médio	308	157.642	28.799	99%
Elo Duo Caminhos da Lapa	18%	TGSP36	4T21	São Paulo	Médio	376	221.061	40.385	79%
Reserva Caminhos da Lapa	24%	Hesa126	2T21	São Paulo	Médio Alto	398	504.180	122.516	96%
Suprema Anália Franco	20%	CCISA183	1T25	São Paulo	Econômico	625	203.789	40.758	100%
Equivalência Patrimonial						2.857	2.200.046	654.761	

¹ - Líquido de Permutas.

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T25, o resultado financeiro líquido foi uma despesa de R\$ 45 mil, representando uma redução de 99,6% em relação ao 4T24 e de 98,8% em comparação ao 3T25.

As receitas

→ continuação

Relatório da Administração 4T25 e 2025

Em atendimento às recentes alterações na legislação societária, conforme Lei nº 15.177/25, a Companhia passa a divulgar, em suas demonstrações anuais, informações detalhadas sobre a ocupação feminina por cargo, bem como a respectiva proporção de remuneração, em linha com as melhores práticas de transparência e governança corporativa. Na data de encerramento do exercício, a Companhia não contava com mulheres na composição de seus Conselhos de Administração e Fiscal. A Administração reconhece a importância da diversidade nos órgãos de governança e permanece atenta à evolução das melhores práticas de mercado e aos requisitos regulatórios aplicáveis.

Mulheres em cargos por nível hierárquico	2025			2024		
	Qtd.	%	Proporção da remuneração	Qtd.	%	Proporção da remuneração
Liderança	32	43%	56%	30	43%	68%
Não-Liderança	135	51%	90%	151	53%	81%
Total	167			181		

RELACIONAMENTO COM AUDITORES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., "Baker Tilly") foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2025. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2025. A Companhia e suas controladas, por meio dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente. A Baker Tilly declarou que todos os serviços prestados à Companhia e suas controladas observaram de forma estrita as normas contábeis e de auditoria que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não identificaram nenhuma situação que afeta a independência e objetividade ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Balancos Patrimoniais Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024		2025	2024		
Ativo circulante										
Caixa e equivalentes de caixa	4	447	129.913	110.290	226.566	12	341.019	524.292	535.097	836.026
Títulos e valores mobiliários	5	4.441	123.228	139.918	254.270		1.183	441	105.765	62.095
Contas a receber	6	22.414	21.549	627.291	857.887	16	16.053	14.220	23.281	22.912
Imóveis a comercializar	7	5.004	5.004	2.007.547	1.318.413	9(b)	92.954	84.310	1.138	886
Outros ativos		44.009	38.737	119.451	269.359	18	1.689	498	25.936	38.805
Total do ativo circulante		76.315	318.431	3.004.497	2.926.495					
Ativo não circulante										
Contas a receber	6	14.723	34.043	212.649	203.361	15	-	21.211	222.443	474.642
Imóveis a comercializar	7	815	815	1.338.310	1.629.248	13	-	-	244.076	242.817
Partes relacionadas	8.1 (i)	1.335.902	1.296.961	360.398	340.412	8.1 (ii)	2.023.991	1.803.822	101.099	116.140
Depósitos judiciais	19(c)	1.726	2.333	8.305	10.343	20(g)	17.674	13.421	18.449	13.421
Outros ativos		-	-	62.749	102.835		2.509.737	2.487.779	1.335.200	1.921.140
Investimentos	9	3.690.468	3.313.035	669.856	589.843	12	1.037.558	899.011	1.329.714	1.155.652
Propriedades para investimento	10	-	-	838.585	831.496	18	4.166	4.160	11.674	7.251
Imobilizado e intangível	11	40.198	30.927	72.698	63.380	15	-	-	440.803	300.866
Total do ativo não circulante		5.083.832	4.678.114	3.563.550	3.770.918					
Total do ativo		5.160.147	4.996.545	6.568.047	6.697.413					

As notas explicativas da administração são parte integrante

Passivo e Patrimônio Líquido

Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora		Consolidado		Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024		2025	2024		
Passivo circulante										
Empréstimos e financiamentos	12	341.019	524.292	535.097	836.026	12	341.019	524.292	535.097	836.026
Fornecedores		1.183	441	105.765	62.095		1.183	441	105.765	62.095
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	16	16.053	14.220	23.281	22.912	16	16.053	14.220	23.281	22.912
Passivo a descoberto de investidas	9(b)	92.954	84.310	1.138	886	9(b)	92.954	84.310	1.138	886
Tributos diferidos	18	1.689	498	25.936	38.805	18	1.689	498	25.936	38.805
Adiantamentos de clientes	15	-	21.211	222.443	474.642	15	-	21.211	222.443	474.642
Contas a pagar por aquisição de imóveis	13	-	-	244.076	242.817	13	-	-	244.076	242.817
Contas a pagar	14	15.174	25.564	57.916	113.396	14	15.174	25.564	57.916	113.396
Partes relacionadas	8.1 (ii)	2.023.991	1.803.822	101.099	116.140	8.1 (ii)	2.023.991	1.803.822	101.099	116.140
Dividendos a pagar	20(g)	17.674	13.421	18.449	13.421	20(g)	17.674	13.421	18.449	13.421
Total do passivo circulante		2.509.737	2.487.779	1.335.200	1.921.140					
Passivo não circulante										
Empréstimos e financiamentos	12	1.037.558	899.011	1.329.714	1.155.652	12	1.037.558	899.011	1.329.714	1.155.652
Tributos diferidos	18	4.166	4.160	11.674	7.251	18	4.166	4.160	11.674	7.251
Adiantamentos de clientes	15	-	-	440.803	300.866	15	-	-	440.803	300.866
Contas a pagar por aquisição de imóveis	13	-	-	589.247	539.664	13	-	-	589.247	539.664
Contas a pagar	14	162.263	151.828	42.609	37.439	14	162.263	151.828	42.609	37.439
Provisão para demandas judiciais	19(a)	687	1.617	28.277	24.207	19(a)	687	1.617	28.277	24.207
Dividendos a pagar	20(g)	-	-	3.780	-	20(g)	-	-	3.780	-
Total do passivo não circulante		1.204.674	1.056.616	2.446.104	2.065.079					
Patrimônio líquido:										
Capital social integralizado	20(a)	1.310.225	1.310.225	1.310.225	1.310.225	20(a)	1.310.225	1.310.225	1.310.225	1.310.225
(-) Gastos com oferta pública de ações	20(b)	(36.921)	(36.921)	(36.921)	(36.921)	20(b)	(36.921)	(36.921)	(36.921)	(36.921)
Ações em tesouraria	20(c)	(25.052)	(25.052)	(25.052)	(25.052)	20(c)	(25.052)	(25.052)	(25.052)	(25.052)
Ajuste de avaliação patrimonial	20(d)	4.384	4.384	4.384	4.384	20(d)	4.384	4.384	4.384	4.384
Reserva legal	20(e)	14.857	14.294	14.857	14.294	20(e)	14.857	14.294	14.857	14.294
Reserva de lucros	20(f)	178.243	185.220	178.243	185.220	20(f)	178.243	185.220	178.243	185.220
Total do patrimônio líquido		1.445.736	1.452.150	1.445.736	1.452.150					
Participação de acionistas não controladores		-	-	1.341.007	1.259.044		-	-	1.341.007	1.259.044
Total do patrimônio líquido		1.445.736	1.452.150	2.786.743	2.711.194					
Total do passivo e patrimônio líquido		5.160.147	4.996.545	6.568.047	6.697.413					

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Demonstrações do Resultado

para os Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais, exceto lucro por ação)	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita líquida	22	31.290	14.681	1.128.462	1.270.376
Custos dos imóveis vendidos	23	-	-	(778.435)	(844.229)
Lucro bruto		31.290	14.681	350.027	426.147
Despesas e receitas:					
Despesas gerais e administrativas	24(a)	(94.233)	(83.807)	(117.566)	(111.014)
Despesas comerciais	24(b)	(4.505)	(4.468)	(96.271)	(95.767)
Despesas tributárias		(1.213)	(2.125)	(4.148)	(8.331)
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	26	14.778	3.243	(50.812)	(29.145)
Equivalência patrimonial	9	205.586	288.532	43.721	58.113
Resultado antes do resultado financeiro		151.703	216.056	124.951	240.003
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	25	(151.716)	(174.556)	(66.511)	(99.894)
Receitas financeiras	25	11.279	14.122	57.480	52.053
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		11.266	55.622	115.920	192.162
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	17(a)	-	-	(27.465)	(27.448)
Diferidos	17(a)	(6)	886	3.573	(1.694)
Lucro líquido do exercício		11.260	56.508	92.028	163.020
Lucro líquido do exercício atribuível a:					
Acionistas controladores				11.260	56.508
Acionistas não controladores				80.768	106.512
				92.028	163.020
Lucro básico por ação (valor expresso em reais)	21	0,0849	0,4259		

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

Demonstrações do Resultado Abrangente

para os Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Lucro líquido do exercício		11.260	56.508	92.028	163.020
Outros componentes do resultado abrangente					
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício		11.260	56.508	92.028	163.020
Total do resultado abrangente do exercício atribuível a:					
Acionistas controladores				11.260	56.508
Acionistas não controladores				80.768	106.512
Resultado abrangente do exercício		11.260	56.508	92.028	163.020

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

Demonstrações do Valor Adicionado

para os Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
1. Receitas					
1.1 Receita com vendas de imóveis		-	633	1.092.411	1.260.026
1.2 Receita com taxa de administração e serviços		34.877	16.259	48.183	28.065
1.3 Receitas (Despesas) Operacionais		14.778	(10.004)	(36.570)	(27.556)
		49.655	6.888	1.104.024	1.260.535
2. Insumos					
2.1 Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados		-	-	(778.435)	(844.229)
2.2 Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(24.144)	(20.524)	(127.878)	(113.698)
3. Valor Adicionado Bruto		25.511	(13.636)	197.711	302.608
4. Retenções					
4.1 Depreciação e amortização		(5.048)	(6.985)	(14.642)	(30.753)
		(5.048)	(6.985)	(14.642)	(30.753)
5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)		20.463	(20.621)	183.069	271.855
6. Valor Adicionado Recebido em Transferência					
6.1 Equivalência Patrimonial		205.586	288.532	43.721	58.113
6.2 Receitas Financeiras		11.279	14.122	57.480	52.053
		216.865	302.654	101.201	110.166
7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)		237.328	282.033	284.270	382.021
8. Distribuição do Valor Adicionado					
8.1 Pessoal e Encargos					
8.1.1 Remuneração direta		45.366	39.024	46.243	39.914
8.1.2 Benefícios					

→ continuação

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(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 "HBO3", com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 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 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).

Nas demonstrações financeiras individuais, tais práticas divergem das IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária sujeitas às normas da CVM exclusivamente no que se refere à capitalização dos juros incorridos pela controladora sobre recursos destinados a investimentos em sociedades controladas para a construção de empreendimentos.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas.

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 individuais e consolidadas.

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 individuais e consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.17.

(a) Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, a administração deve fazer a avaliação da capacidade da Companhia continuar em operação em futuro previsível.

A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados, uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as empresas do grupo de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações financeiras consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha como base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia.

Sendo assim, a Administração, considerando o equilíbrio observado do capital circulante líquido consolidado, o cumprimento de cláusulas dos contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, considerando a atividade operacional, a venda de ativos não estratégicos, e a repactuação, negociação e novas captações de contratos de empréstimos e financiamentos, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a capacidade da Companhia e suas controladas de continuar operando.

(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 políticas 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 demonstrações financeiras 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.

As demonstrações financeiras incluem as operações da Companhia e das sociedades controladas, cuja participação percentual, estão demonstradas na nota explicativa nº 9 item (b).

b) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo Helbor. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados (quando aplicável) diretamente no patrimônio líquido, na conta "ganhos e perdas em investimentos".

c) Perda de controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes, quando aplicável, são reclassificados para o resultado.

3.2 Apresentação de informações por segmento e natureza

A principal receita da Companhia e de suas controladas vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de *performance* nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse se caracterizar como uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.

Portanto, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

3.3 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).

3.4 Ativos financeiros

(a) Classificação

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas destes ativos no modelo de negócios da Companhia.

III) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

(b) Reconhecimento e mensuração

Os investimentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

(c) Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro está deteriorado.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos), descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e essa redução puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão desta perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Os principais grupos de contas sujeitos à avaliação ao valor recuperável incluem "contas a receber" e "partes relacionadas".

3.5 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.

3.6 Imóveis a comercializar

Os imóveis concluídos destinados à comercialização 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 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.

3.7 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.

3.8 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 mudança do uso do ativo.

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 2025 e de 2024, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresa qualificada e independente, sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.

3.9 Imobilizado e intangível

O ativo imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na nota explicativa nº 11, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens, e eventuais perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. Considerando que a Companhia historicamente não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é registrado na demonstração do resultado, no exercício em que incorrer.

O ativo imobilizado é substancialmente representado por estande de vendas e apartamento modelo, cuja vida útil-econômica é superior a um ano e a depreciação leva em consideração o tempo de vida útil-econômica. Adicionalmente, a sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados.

Os ativos intangíveis são representados por licenças de *software* adquiridas, registradas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que estes estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável entre três e cinco anos. Os custos associados à manutenção de *softwares* e outros gastos para desenvolvimentos (que não atendam aos critérios de capitalização) são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

3.10 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 "imobilizado e intangível" e "investimentos". As informações sobre a redução ao valor recuperável também estão detalhadas na nota explicativa nº 3.7 e 3.9, respectivamente. Apesar de o valor de mercado das ações da Companhia, em 31 de dezembro de 2025, 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.

3.11 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.

3.12 Empréstimos e financiamentos

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.

Os empréstimos, financiamentos 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 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. São mantidas em investimentos as capitalizações sobre as sociedades coligadas e controladas em conjunto.

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

3.13 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.

a) Garantias

A Companhia efetua contratação construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem prazo de 5 anos de garantia. Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade, entre outras cláusulas protetivas, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

b) Atraso na entrega de empreendimentos

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias, dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas por atrasos superiores a referida tolerância.

A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais.

Como mencionado acima, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade, entre outras cláusulas protetivas, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

3.14 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido

As despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) do exercício compreendem os tributos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado do exercício, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente, nestes casos, os tributos também são reconhecidos nos respectivos grupos.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável oferece margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. De acordo com a Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 10.931/2004 e alterada pela Lei nº 12.844 de 2013, de forma facultativa e irrevogável, as incorporadoras que constituírem patrimônio de afetação, por meio de averbação no registro de imóveis, poderão se enquadrar no Regime Especial de Tributação (RET), e recolher um imposto único a alíquota de 4% sobre os valores recebidos, regime de caixa, excluindo os cancelamentos, este recolhimento é definitivo não cabendo restituição ou compensação, sendo PIS (0,37%), COFINS (1,71%), IRPJ (1,26%) e CSLL (0,66%).

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário.



* continuação			
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - 31 de dezembro de 2025 e de 2024			
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)			

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável de que o lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados. Os impostos de renda diferidos ativos e passivos, quando aplicável, são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida. Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia não possui impostos diferidos ativos registrados no balanço.

Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos de IRPJ e CSLL não registrados pela Controladora em 31 de dezembro de 2025 totalizam R\$ 588.327 (R\$ 522.437 em 2024), representados substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

3.15 Benefícios a empregados e dirigentes

A Companhia oferece plano de bonificação aos seus colaboradores e executivos, e o montante é reconhecido no decorrer do exercício, de acordo com sua competência. As estimativas dos valores a pagar são revisadas periodicamente pela Administração.

3.16 Reconhecimento de receitas

3.16.1 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 (*at 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 previstas no 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 no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

3.16.2 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.

3.16.3 Receitas de locação

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

3.16.4 Receitas financeiras

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

3.17 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 líquido de ativo

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

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.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. Para a mensuração do valor justo das propriedades, a Companhia na avaliação considerou as metodologias abaixo:

- Método da renda | Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia, é projetada a receita de aluguel atual com base no desempenho atual e histórico por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

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 posição financeira e os resultados da Companhia e de suas controladas, independentemente do respectivo desfecho.

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.

3.18 Novas normas e interpretações

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis

A IAS 21/CPC 02 (R2), antes das alterações, não incluía requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio quando uma moeda não é conversível em outra, o que levava a divergências na prática.

Uma moeda é considerada conversível quando a entidade consegue trocá-la por outra moeda por meio de mercados ou mecanismos cambiais que gerem direitos e obrigações exigíveis, sem atrasos indevidos na data de mensuração e para o fim determinado. Por outro lado, uma moeda não é tratada como conversível se, na data de mensuração e para o propósito especificado, a entidade só puder obter da outra moeda um valor meramente simbólico ou irrelevante.

As alterações incluem principalmente o seguinte:

- Requisitos para avaliar quando uma moeda é conversível em outra e quando não é;
- Requisitos para estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível em outra;
- Requisitos adicionais de divulgação quando uma entidade estima a taxa de câmbio à vista porque uma moeda não é conversível em outra;
- Orientações de aplicação para ajudar as entidades a avaliar se uma moeda é conversível em outra e a estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível;
- Exemplos ilustrativos; e alterações à IFRS 1/CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro - para alinhar os requisitos relacionados à hiperinflação severa à IAS 21/CPC 02 (R2) alterada.

A aplicação inicial da referida alteração normativa, em 1º de janeiro de 2025, não produziu efeitos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

b) Exemplos ilustrativos para divulgação nas demonstrações contábeis sobre incerteza relacionadas ao clima

Durante novembro de 2025, o Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade (IASB) publicou exemplos ilustrativos de divulgação sobre incertezas relacionadas ao clima. Como esses exemplos ilustrativos acompanham materiais para as Normas Contábeis IFRS, esses exemplos não têm data de vigência. No entanto, espera-se que as entidades as implementem em tempo hábil.

A Companhia não adotou antecipadamente as IFRS S1 - Requisitos gerais para divulgação de dados financeiros relacionados a sustentabilidade e IFRS S2 - Divulgações Relacionadas ao clima, obrigatórias para os exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026, com isso os exemplos ilustrativos trazidos pelo IASB não impactaram estas demonstrações financeiras.

c) Orientação Técnica OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (*allowances*) e Crédito de Descarbonização (CBIO)

Por meio da Resolução CVM nº 223/24 a autarquia tornou obrigatória a adoção desta orientação por todas as Companhias abertas e supervisionadas pela CVM para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

Esta Orientação trata dos critérios contábeis de reconhecimento, mensuração e evidência dos eventos econômicos relacionados à participação ou atuação de entidades em mercados compulsórios ou voluntários de créditos de carbono (tCO2e) (comumente chamados de mercados de créditos de carbono), permissões de emissão (*allowances*) e créditos de descarbonização (CBIO).

A Companhia avaliou as suas políticas contábeis no contexto da referida Orientação e não identificou a necessidade de ajustes nas suas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31/12/2025.

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entram em vigor em 31 de dezembro de 2025

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia, a saber:

a) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48

Classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026.

b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48

Podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026.

c) Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS - Volume 11

Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa. Essas melhorias não criam normas, mas aprimoram a coerência e aplicação prática das normas existentes - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026.

d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens.

Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027.

e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública

Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Em relação às alterações da IFRS 19, a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

f) IFRS S1 - Requisitos Gerais para Divulgação de Informações Financeiras Relacionadas à Sustentabilidade.

Emitido em junho de 2023 pelo *International Sustainability Standards Board* ("ISSB"), e estabelece princípios e requisitos para a divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade relevantes para os usuários das demonstrações financeiras para fins gerais. O IFRS S1 requer que as entidades divulguem informações sobre riscos e oportunidades relacionados à sustentabilidade que possam afetar seus fluxos de caixa, o acesso a financiamento ou o custo de capital no curto, médio e longo prazo, abrangendo, entre outros aspectos, governança, estratégia, gestão de riscos e métricas e metas, de forma conectada às demonstrações financeiras. A Companhia está avaliando os impactos da nova norma.

g) IFRS S2 - Divulgações Relacionadas ao Clima

Emitido em junho de 2023 pelo *International Sustainability Standards Board* ("ISSB"), e estabelece requisitos específicos para a divulgação de informações financeiras relacionadas a riscos e oportunidades climáticas, devendo ser aplicado em conjunto com o IFRS S1. O IFRS S2 requer divulgações que permitam aos usuários compreender os efeitos atuais e potenciais dos riscos e oportunidades relacionados ao clima sobre a estratégia, o modelo de negócios, o desempenho financeiro, a posição patrimonial e os fluxos de caixa da entidade, abrangendo os pilares de governança, estratégia, gestão de riscos e métricas e metas, incluindo, quando aplicável, informações sobre emissões de gases de efeito estufa e análises de cenários climáticos. A Companhia está avaliando os impactos da nova norma.

3.19. Impactos da reforma tributária sobre o consumo

Em decorrência da Reforma Tributária sobre o consumo, instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023, foram estabelecidas alterações relevantes na tributação incidente sobre o consumo, com início de vigência a partir de 2026, incluindo a substituição gradual de tributos atualmente existentes por novos tributos, notadamente o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS).

A legislação prevê a aplicação de alíquotas-teste a partir de 2026, correspondentes, em linhas gerais, a 0,1% para o IBS e 0,9% para a CBS, as quais serão gradualmente elevadas ao longo dos exercícios subsequentes, conforme o cronograma de transição definido na legislação e em regulamentações complementares, até a plena implementação do novo sistema tributário.

A Administração acompanha os desdobramentos da reforma tributária recentemente aprovada. Contudo, seus impactos somente poderão ser avaliados de forma conclusiva após a publicação e consolidação da regulamentação complementar, que poderá compreender a edição de leis ordinárias, decretos, instruções normativas e demais atos normativos em âmbito federal, estadual e municipal.

Os efeitos decorrentes da reforma tributária somente poderão ser adequadamente mensurados após a conclusão das etapas subsequentes de regulamentação legal, as quais poderão incluir a edição de leis ordinárias (federais, estaduais e municipais), decretos, instruções normativas, atos regulamentares e demais orientações técnicas aplicáveis.

Em virtude da aplicação prospectiva das novas disposições legais, não houve impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2025.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixas e bancos	447	849	11.761	17.605
Aplicações financeiras (i)	–	129.064	98.529	208.961
Total	447	129.913	110.290	226.566

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Certificado de depósito bancário (i)	3.997	123.228	10.839	130.884
Certificado de potencial adicional de construção (ii)	444	–	129.079	123.386
Total	4.441	123.228	139.918	254.270

i) Certificado de Depósito Bancário (CDB) remunerado com base em determinados percentuais da variação do CDI, que no exercício 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.

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber unidades em construção (i)	–	–	412.902	610.459
Contas a receber unidades concluídas (i)	20.247	8.582	441.557	443.730
Total a receber de clientes	20.247	8.582	854.459	1.054.189
Ajuste a valor presente (ii)	–	–	(33.001)	(18.711)
Provisão para risco de crédito e distrato	(1.662)	(1.662)	(20.199)	(42.976)
Alienações de participações societárias (iii)	18.537	43.821	18.537	43.822
Outros créditos a receber (iv)	15	4.851	20.144	24.924
Total do contas a receber	37.137	55.592	839.940	1.061.248
Circulante	22.414	21.549	627.291	857.887
Não Circulante	14.723	34.043	212.649	203.361

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 substancialmente com base na variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescidas de juros calculados pela Tabela Price de 12% a.a.

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o 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 2025 foi de 7,61% (6,42% em 31 de dezembro de 2024);

iii) Substancialmente representado pelo 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Até 90 dias (i)	–	–	87.730	93.911
De 90 a 180 dias (ii)	–	–	56.463	40.105
Acima de 180 dias	2.362	2.362	47.623	87.128
Total de vencidas	2.362	2.362	191.816	221.144
Ano				
A vencer				
2025	–	–	–	656.786
2026	17.612	5.953	441.042	76.811
2027	273	267	90.520	32.252
2028	–	–	91.284	20.333
2029 em diante	–	–	39.797	46.863
Total a vencer	17.885	6.220	662.643	833.045
Total do contas a receber	20.247	8.582	854.459	1.054.189

i) O saldo inclui o montante de R\$ 43.921 (R\$ 63.724 em 31 de dezembro de 2024) referente a valores aguardando a conclusão do processo de repasse;

ii) O saldo inclui o montante de R\$ 5.817 (R\$ 13.821 em 31 de dezembro de 2024) referente a valores aguardando a conclusão do processo de repasse.

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	5.063	5.063	369.166	154.393
Terrenos a incorporar	815	815	1.864.465	1.963.154
Imóveis em construção	–	–	732.996	549.530
Loteamentos a comercializar	1.202	1.202	1.201	1.202
Juros apropriados (i)	–	–	396.008	323.684
Subtotal	7.080	7.080	3.363.8	

★ continuação **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - 31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de empréstimos e 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 explicativa 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, a administração, o desenvolvimento, a locação e a gestão de prédios corporativos, *shopping centers*, estacionamento, *strip malls*, 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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 283 (R\$ 264 em 31 de dezembro de 2024). 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. A Companhia, mantém dois contratos de locação de imóvel, de propriedade de empresas controladas da HBR Realty, sendo: (i) HBR 26 - 3A Helbor Concept, com contrato celebrado em 04 de fevereiro de 2015 e vigência prorrogada até 30 de abril de 2034, conforme quinto aditamento, com reajuste anual pelo IPCA. A receita de aluguel reconhecida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 2.733 (R\$ 3.030 em 31 de dezembro de 2024); e (ii) HBR 1 - 3A Corporate Tower, também celebrado em 4 de fevereiro de 2015, com vigência prorrogada até 1º de julho de 2040, conforme primeiro aditivo contratual, com reajuste anual pelo IGP-M. A receita de aluguel reconhecida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 1.019 (R\$ 1.160 em 31 de dezembro de 2024).

8.1 Com controladas

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária, bem como em estruturas societárias segregadas (SPEs e SCPS). A estrutura de administração destes empreendimentos e o gerenciamento de caixa são centralizados, normalmente, pela empresa líder, a qual fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam alocadas de acordo com o planejado. Os origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nos saldos de ativos e passivos com partes relacionadas, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros, bem como não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos giram em torno de três a quatro anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

(i) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Hesa 159 Investimentos Imobiliários S.A.	88.127	62.080	6.166	-
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	85.415	85.415	6.980	2.720
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	79.208	79.208	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	74.609	74.609	-	1.563
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	67.543	67.543	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	67.508	67.508	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	64.230	65.274	-	-
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	55.677	33.447	-	-
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.924	48.655	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.091	41.811	1.432	2.727
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.581	38.581	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.552	34.552	-	-
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	32.408	29.469	2.221	2.221
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.332	30.472	3.912	912
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.012	62.356	-	-
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.357	29.357	507	506
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.062	29.062	50	865
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.113	26.465	-	-
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.274	-	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.505	24.505	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.530	23.548	-	381
Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.700	22.700	-	-
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.974	18.974	-	-
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.450	18.450	-	-
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.750	16.750	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.366	17.019	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.341	16.342	-	-
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.943	-	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.611	105	3.773	3.820
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.552	12.552	-	787
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	12.059	12.062	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.760	11.080	60	675
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.486	13.596	-	-
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.847	10.627	260	551
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.612	10.784	10	200
Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	2.794	1.904	26.533	31.956
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	2.760	390	27.810	23.310
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.828	13.688	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	745	195	7.216	3.730
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	705	3.005	26.500	23.550
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	508	10.893	17.101	6.000
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.100	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	185	-	8.580
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A. (v)	885	-	52.742	54.071
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	45.924	49.400
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	25	-	3.105	23.102
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60	211	16.605	16.605
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.500	12	12.381	12.381
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13.296	11.656
Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	631	13.209
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	-	-	4.567	4.549
Ccisa128 Incorporadora S.A. (ii)	-	-	4.237	3.549
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	3.986	3.986
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	2.236	1.956
Outros (vi)	117.583	121.420	70.607	30.894
Total ativo não circulante	1.335.902	1.296.961	360.398	340.412

(i) Contas a receber da controlada Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com sua co-incorporadora "Hesa 210", referente ao seu percentual de participação nos recebimentos de clientes;

(ii) Referente a redução de capital a receber da Ccisa128 Incorporadora S.A. (Américas 19);

(iii) Crédito cedido da HBR 33 para HBR 67 referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (Wide);

(iv) Referente a venda de fração do terreno Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

(v) No consolidado referente saldo com sócios não controladores nas SPEs;

(vi) Saldo a receber de 95 SPEs e SCPS com valores individuais abaixo de R\$ 10.000.

(ii) Passivo circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	176.065	159.025	160	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	77.991	79.754	-	-
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	75.534	74.907	-	-
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.694	49.769	-	-
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	70.159	70.159	-	-

(b) Detalhes do saldo de investimento

	%		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado do exercício	
	31/12/2025	31/12/2024								
Howa	100,00%	100,00%	29.394	684	28.710	115	115	111	28.710	1.464
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	100,00%	100,00%	12.964	-	12.964	-	-	-	12.964	12.874
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	21.064	1.020	20.044	(41)	(41)	910	20.044	20.344
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99%	99,99%	159.193	69.278	89.915	8.233	8.233	5.239	89.906	82.122
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	12.668	2.310	10.358	203	122	(204)	6.215	7.508
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	75,00%	75,00%	1.705	15.814	(14.109)	(24)	(18)	(448)	-	-
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99%	99,99%	29.178	14.535	14.643	3.491	3.491	(1.585)	14.642	11.064
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	14.964	878	14.086	(349)	(175)	(201)	7.043	7.167
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	18.635	125	18.510	63	63	178	18.510	18.337
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	40,00%	10.276	110	10.166	85	34	(1.679)	4.066	4.214
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	54.295	26.722	27.573	458	367	5.583	22.058	25.816
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	54.823	17.388	37.435	(5)	(5)	(10)	37.435	33.480
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	75,00%	75,00%	8.044	41.061	(33.017)	2.067	1.550	(600)	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	80,00%	80,00%	3.739	46.914	(43.175)	(112)	(89)	98	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	39.310	989	38.321	(1.207)	(1.207)	7.670	38.321	36.904
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	38.540	800	37.740	584	584	(26)	37.740	36.879
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	63.883	38.684	25.199	5.900	4.130	1.750	17.639	13.663
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	49.693	31.706	17.987	946	946	1.814	17.987	16.179
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	6.877	1.921	4.956	(195)	(156)	884	3.965	4.040
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00%	70,00%	176.063	38.187	137.876	15.900	11.130	6.580	96.513	86.243
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.403	1.255	6.148	(52)	(52)	686	6.148	4.536
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A. (iii)	99,99%	99,99%	41.892	42.590	(698)	(82)	(82)	(238)	-	-
									698	732

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	69.190	37.222	-	-
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	68.886	74.100	-	-
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	66.480	52.330	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	60.238	56.587	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	59.632	58.263	-	-
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	58.381	77.460	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	49.941	30.175	-	-
Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45.000	45.000	106	106
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	44.220	39.647	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	43.851	44.712	40	40
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.900	-	-	-
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.829	34.621	-	-
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	35.183	33.071	-	-
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.990	28.490	-	-
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.740	-	1.031	-
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.673	32.196	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.639	25.386	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.041	6.250	30.941	52.907
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.972	29.893	-	-
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.144	30.317	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.000	20.020	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.915	26.167	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.629	51.605	-	-
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.050	23.550	-	1.093
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	25.150	9.500	25.150	9.500
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.481	20.197	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.441	21.441	-	-
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	21.390	18.521	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.194	21.932	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.087	21.659	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.055	21.655	-	-
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.945	17.485	-	-
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.809	19.309	-	-
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.920	-	-	-
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.393	4.085	-	-
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.010	16.910	-	-
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.328	15.178	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.280	15.280	96	

→ continuação **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - 31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	%		Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2025				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em		Passivo a descoberto de investidas	
	31/12/2025	31/12/2024	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50%	62,50%	352.342	56.957	295.385	8.014	5.009	22.507	184.616	181.476	-	-
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	31.473	130	31.343	-	-	(1)	25.074	24.963	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	27.344	(4.931)	32.275	4.278	2.995	6.004	22.593	20.291	-	-
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100.084	2.640	97.444	10.339	10.339	21.390	97.444	87.111	-	-
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	155.744	102.344	53.400	19.776	15.821	1.561	42.720	14.411	-	-
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	110.632	(4.940)	115.572	(442)	(354)	21.628	92.458	93.185	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	9.004	(156)	9.160	(592)	(592)	554	9.160	9.472	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	5.633	11.746	(6.113)	97	97	(461)	-	-	6.113	6.364
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	37.393	-	37.393	(3)	(3)	(7)	37.393	37.252	-	-
Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	(5)	-	-	-	-
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	57,50%	57,50%	805.808	351.072	454.736	35.471	20.396	24.800	261.473	246.543	-	-
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	85,00%	7.884	94	7.790	(92)	(79)	2.183	6.622	6.700	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	11.597	5.805	5.792	(269)	(215)	765	4.634	13.957	-	-
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	1.094	742	352	27	19	184	246	1.173	-	-
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	18.954	2.849	16.105	2.983	2.983	4.480	16.105	12.896	-	-
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	5.092	838	4.254	(145)	(116)	(190)	3.403	16.727	-	-
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	99.305	791	98.514	(10.807)	(10.807)	(2.420)	98.514	127.633	-	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários S.A.	55,00%	55,00%	417.266	216.650	200.616	(52)	(28)	(5)	110.339	110.367	-	-
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	25.943	8.639	17.304	299	299	(721)	17.304	16.076	-	-
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	40,00%	39.640	6.137	33.503	10.521	4.208	5.268	13.401	11.966	-	-
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	122.087	27.941	94.146	9.686	9.686	33.041	94.146	87.026	-	-
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	35.000	11.725	23.275	(140)	(70)	4.432	11.638	33.010	-	-
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	38.890	1.108	37.782	749	450	3.313	22.669	21.975	-	-
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	85,00%	254.669	132.312	122.357	11.075	9.414	6.537	104.003	79.019	-	-
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	7.186	6.619	567	2.309	1.385	1.075	340	4.248	-	-
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%	32.481	1.062	31.419	(1.842)	(1.658)	(27)	28.277	22.804	-	-
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00%	55,00%	129.668	42.626	87.042	8.534	4.694	10.054	47.873	39.181	-	-
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	158.043	113.375	44.668	(27)	(22)	(9)	35.734	35.756	-	-
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	100,00%	56.420	40.581	15.839	12.954	7.769	(7)	9.503	426	-	-
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	163.834	68.620	95.214	13.441	10.753	4.637	76.171	65.564	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70,00%	43.333	3.240	40.093	2.279	2.543	(112)	40.093	18.466	-	-
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	224.872	125.723	99.149	18.350	9.175	4.302	49.575	40.102	-	-
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	133.874	81.393	52.481	(20)	(20)	2.234	52.481	29.387	-	-
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	205.583	170.222	35.361	5.257	3.154	1.256	21.217	16.803	-	-
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	53.997	29.167	24.830	109	109	49	24.830	24.716	-	-
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	45.189	19.402	25.787	6.835	4.784	4.802	18.051	22.926	-	-
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,18%	0,18%	227.390	147.440	79.950	(80)	-	18	2.591	2.591	-	-
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	78.565	47.150	31.415	1.578	1.578	463	31.415	30.353	-	-
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	60,00%	60,00%	2.123	1	2.122	(23)	(14)	(589)	1.273	57	-	-
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	1,00%	1,00%	91.204	64.041	27.163	817	8	371	272	263	-	-
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	62.082	44.025	18.057	3.830	3.830	3.118	18.057	17.342	-	-
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	72.987	39.946	33.041	(9)	(8)	(7)	26.433	25.312	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	55.773	35.476	20.297	94	47	20	10.149	10.102	-	-
Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	63.195	40.260	22.935	(4)	(4)	(10)	22.935	21.804	-	-
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	59.235	43.856	15.379	4.975	4.975	(6)	15.379	2.876	-	-
Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	77.256	62.447	14.809	4.583	4.583	(9)	14.809	1.011	-	-
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	99.542	77.724	21.818	(224)	(224)	(14)	21.818	14.814	-	-
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	29.379	26.964	2.415	(4)	(4)	(7)	2.415	1.972	-	-
Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	54.387	37.443	16.944	(3)	(3)	(2)	16.944	16.887	-	-
Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	124.837	101.143	23.694	136	82	(2)	14.216	639	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	55.353	519	54.834	402	281	(196)	38.384	37.270	-	-
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	219.704	72.964	146.740	11.355	6.813	36.582	88.044	89.026	-	-
REC República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	444.144	71.986	372.158	291	175	-	223.295	150.931	-	-
Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	43.782	5.255	38.527	7.665	3.828	5.863	19.263	16.857	-	-
Outros (iii) / (v)			338.795	162.918	175.877	13.682	6.218	4.840	164.196	243.521	15.120	5.609
							173.218	260.036	2.891.894	2.680.070	91.816	83.424
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	491.978	91.027	400.951	47.927	34.149	22.009	200.475	120.235	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	6	2.281	(2.275)	(503)	(252)	(194)	-	-	1.138	886
Total das controladas em conjunto (b)							33.897	21.815	200.475	120.235	1.138	886
Leopoldo Figueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	148.187	63.339	84.848	(3.291)	(1.646)	6.544	42.424	51.171	-	-
Outros (iii) / (v)			5.351	2.457	2.894	334	117	137	1.268	1.330	-	-
Total das coligadas (c)							(1.529)	6.681	43.692	52.501	-	-
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)							-	-	527.684	430.499	-	-
Mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)							-	-	26.723	29.730	-	-
									554.407	460.229	-	-
Total da controladora d = (a+b+c)							205.586	288.532	3.690.468	3.313.035	92.954	84.310
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	491.978	91.027	400.951	47.927	34.149	22.009	200.475	120.235	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	6	2.281	(2.275)	(503)	(252)	(194)	-	-	1.138	886
Total das controladas em conjunto (a)							33.897	21.815	200.475	120.235	1.138	886
Leopoldo Figueira Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	148.187	63.339	84.848	(3.291)	(1.646)	6.544	42.424	51.171	-	-
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	28,38%	28,38%	20.951	20.482	469	(379)	(106)	(1.047)	132	8.529	-	-
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,00%	50,00%	68.982	-	68.982	(3.155)	(1.578)	6.700	34.491	43.596	-	-
Mais valia Caminhos da Lapa I Participações Ltda. (iv)							-	-	16.372	17.291	-	-
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	50,00%	71.626	15.765	55.861	(317)	(159)	(1.325)	27.931	27.859	-	-
Mais valia Caminhos da Lapa II Participações Ltda. (iv)							-	-	28.330	28.331	-	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	50,00%	201.757	18.295	183.462	11.510	5.755	24.151	91.731	132.670	-	-
Mais valia Caminhos da Lapa III Participações Ltda. (iv)							-	-	36.457	36.456	-	-
CCISA 128 Incorporadora Ltda.	20,00%	20,00%	101.723	81.519	20.204	19.193	3.839	1.138	33.041	35.096	-	-
Mais valia Ccisa 128 Incorporadora Ltda. (iv)							-	-	46.831	23.568	-	-
CCISA 183 Incorporadora Ltda.	20,00%	20,00%	54.961	33.708	21.253	18.009	3.602	-	12.951	-	-	-
Mais valia Ccisa 183 Incorporadora Ltda. (iv)							-	-	8.852	-	-	-
Outros (iii) / (v)			6.475	2.822	3.653	227	117	137	1.268	1.330	-	-
Total das coligadas (b)							9.824	36.298	380.811	405.897	-	-
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades coligadas (i)							-	-	88.570	63.711	-	-
Total do Consolidado c = (a+b)							43.721	58.113	669.856	589.843	1.138	886

(i) Os juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram remetidos para as sociedades coligadas, são capitalizados aos empreendimentos em que os recursos foram aplicados e estão sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas, na rubrica de despesas financeiras da controladora e de custo dos imóveis vendidos nas demonstrações financeiras consolidadas;

(ii) A mais-valia dos terrenos existentes nas sociedades adquiridas estão apresentados nos saldos consolidados da rubrica de imóveis a comercializar, líquidos das amortizações acumuladas;

(iii) Devido as referidas empresas apresentarem patrimônio líquido negativo, a Companhia constituiu passivo a descoberto correspondente a sua participação no capital social destas;

(iv) Mais-valia fundamentada no valor justo dos terrenos para futuras incorporações avaliadas com base na projeção de fluxos de caixas descontados dos empreendimentos a serem desenvolvidos;

(v) Saldo representado por 150 SPes e SCPs com patrimônio líquido abaixo de R\$ 25.000.

10. Propriedades para investimento

	Consolidado		Prazo do fluxo de caixa	Taxa média de desconto	Taxa média de "Cap rate"	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.	Efeitos de variações no valor justo					
	31/12/2025	31/12/2024					em 31/12/2025	0,5 p.p.	Efeito no resultado	-0,5 p.p.	Efeito no resultado	
Saldo inicial	831.496	237.300	10 anos	9,20%	9,20%							
(+) Adições	10.576	-										
(-) Baixas (ii)	(13.902)	(28.357)										
(+) Transferências (i)	-	618.513										
(+/-) Ajuste a valor justo (iii)	10.415	4.040										
Saldo Final	838.585	831.496										
Valor justo das propriedades para investimento												

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - 31 de dezembro de 2025 e de 2024				
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)				
A Companhia e suas controladas avaliam a vida útil-econômica desses ativos anualmente a cada fechamento de cada demonstração financeira, para os quais não foram identificadas mudanças significativas na avaliação do exercício anterior.				
12. Empréstimos e financiamentos				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Financiamento de obras - SFH (i)	–	–	386.391	445.545
Cédula de Crédito Bancário e outras (ii)	450.452	631.030	453.776	636.977
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI autoliquidável (iii)	388.305	435.783	484.824	552.665
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI não autoliquidável (iv)	539.820	356.490	539.820	356.491
Total	1.378.577	1.423.303	1.864.811	1.991.678
Circulante	341.019	524.292	535.097	836.026
Não circulante	1.037.558	899.011	1.329.714	1.155.652
(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 3,25% e 5,08% a.a., para os financiamentos corrigidos pela variação do CDI, o <i>spread</i> é de 3% a.a. e para operações prefixadas varia de 10,40% a.a. até 14,90% 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 2,85% a 4,28% a.a.;				
(iii) Operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Para as operações sujeitas à variação do CDI, o <i>spread</i> varia entre 2% e 3% a.a., para as operações sujeitas à variação do IPCA, o <i>spread</i> varia entre 7,7% e 9% a.a. e para operações prefixadas varia de 12,59% até 12,84% 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 2% e 3% 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2026	–	156.889	–	318.231
2027	324.999	259.484	515.553	352.510
2028	210.008	148.046	249.144	148.339
2029 em diante	502.551	334.592	565.017	336.572
	1.037.558	899.011	1.329.714	1.155.652
12.1 Movimentação do exercício				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	1.423.303	1.106.968	1.991.678	1.882.006
Captações	479.734	899.455	833.169	1.197.903
Pagamento do principal	(547.872)	(601.119)	(988.736)	(1.117.901)
Juros	(189.174)	(147.331)	(254.072)	(224.624)
Encargos sobre financiamentos	212.586	165.330	282.772	254.294
Saldo final	1.378.577	1.423.303	1.864.811	1.991.678
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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:				
Variação do INCC	–	–	591.741	551.704
Variação do IPCA	–	–	240.945	217.824
Fixo	–	–	637	12.953
Total	–	–	833.323	782.481
Circulante	–	–	244.076	242.817
Não Circulante	–	–	589.247	539.664
<i>Cronograma dos vencimentos</i>				
2026	–	–	–	91.967
2027	–	–	166.444	188.327
2028	–	–	128.876	95.581
2029 em diante	–	–	293.927	163.789
	–	–	589.247	539.664
14. Contas a pagar				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Aquisições de participações societárias	150.370	161.819	1.077	11.834
Retenções contratuais a pagar (i)	5	5	26.306	29.260
Distratos a pagar	–	100	40.520	52.146
Arrendamento mercantil a pagar	22.838	11.575	32.622	25.506
Contas a pagar construtoras	–	–	–	8.216
Contas a pagar diversas	4.224	3.893	–	23.873
Total	177.437	177.392	100.525	150.835
Circulante	15.174	25.564	57.916	113.396
Não circulante	162.263	151.828	42.609	37.439
(i) Cauções retidas dos pagamentos das construtoras dos empreendimentos.				
15. Adiantamentos de clientes				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Recebimentos superiores a receita apropriada	–	–	205.751	262.688
Permutas avaliadas pelo valor justo	–	–	453.936	481.782
Outros adiantamentos	–	21.211	3.559	31.038
Total	–	21.211	663.246	775.508
Circulante	–	21.211	222.443	474.642
Não circulante	–	–	440.803	300.866
A classificação dos saldos das permutas físicas, entre circulante e não circulante, é realizada com base no exercício estimado para a conclusão das unidades imobiliárias a serem entregues em permuta.				
16. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PLR e Bônus	9.631	8.796	9.631	8.796
Encargos sociais				
INSS a recolher	2.064	1.926	3.037	3.395
FGTS a recolher	185	207	193	222
Programa de Integração Social a recolher	2	11	34	56
Contrib. p/ financ. da seguridade social a recolher	9	66	160	277
RET - Regime Especial de Tributação	–	–	3.563	4.810
PIS, COFINS, CSLL retidos na fonte - Lei 10.833	36	26	595	423
	2.296	2.236	7.582	9.183
Obrigações tributárias				
Imposto de renda retido na fonte a recolher	712	636	924	804
Imposto sobre serviços a recolher	764	231	1.446	756
	1.476	867	2.370	1.560
Provisões				
Provisão para férias e encargos sociais	2.650	2.321	2.766	2.430
Provisão para imposto de renda pessoa jurídica	–	–	571	594
Provisão para contribuição social sobre o lucro	–	–	361	349
	2.650	2.321	3.698	3.373
Total	16.053	14.220	23.281	22.912
Circulante	16.053	14.220	23.281	22.912
17. Imposto de renda e contribuição social				
O imposto de renda e a contribuição social no exercício pode ser assim resumido:				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro real	–	–	–	–
Lucro presumido	–	–	(2.672)	–
RET	–	–	(24.793)	(27.448)
Imposto corrente	–	–	(27.465)	(27.448)
Lucro real	(6)	886	(6)	886
Lucro presumido	–	–	(316)	–
RET	–	–	3.895	(2.580)
Imposto diferido	(6)	886	3.573	(1.694)
Valor total no resultado do exercício	(6)	886	(23.892)	(29.142)
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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	11.266	55.622	115.920	192.162
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício sem a constituição do correspondente crédito tributário	–	–	194.320	232.910
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social	11.266	55.622	310.240	425.072
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(3.830)	(18.911)	(105.482)	(144.524)
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva:				
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e RET (Regime Especial de Tributação) à alíquota e bases diferenciadas	–	–	66.731	94.738
Créditos fiscais não constituídos	(66.069)	(79.190)	–	–
Efeito tributário equivalência	69.899	98.101	14.865	19.758
Outros	(6)	886	(6)	886
Encargo no resultado do exercício	(6)	886	(23.892)	(29.142)
Alíquota efetiva	-0,05%	1,59%	-7,70%	-6,86%
18. Tributos diferidos				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IRPJ	3.038	3.034	13.618	16.327
CSLL	1.102	1.101	6.391	7.987
	4.140	4.135	20.009	24.314
PIS	306	93	3.132	3.868
COFINS	1.409	430	14.469	17.874
	1.715	523	17.601	21.742
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	5.855	4.658	37.610	46.056
Circulante	1.689	498	25.936	38.805
Não circulante	4.166	4.160	11.674	7.251
19. Provisões				
a) Provisão para demandas judiciais				
Com base na análise individual dos processos impetrados contra a Companhia e suas controladas e suportadas por opinião de seus consultores jurídicos externos, a Companhia constituiu provisões no passivo, para riscos com perdas consideradas prováveis, demonstradas a seguir:				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Natureza				
Tributárias	5	13	389	225
Civil	624	1.534	27.316	23.653
Trabalhistas	58	70	572	329
	687	1.617	28.277	24.207
Movimentação das provisões				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldos em 31 de dezembro de 2024	13	70	1.534	1.617
Reversão/pagamentos	(8)	(12)	(910)	(930)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	5	58	624	687
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldos em 31 de dezembro de 2024	225	329	23.653	24.207
Complemento	225	290	17.862	18.377
Reversão/pagamentos	(61)	(47)	(14.199)	(14.307)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	389	572	27.316	28.277
Causas classificadas como de perda provável				
• Tributárias: ações relativas a valores de IPTU e ISS.				
• Cíveis: trata-se principalmente de ações relativas a pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas.				
• Trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício por ex-funcionários de empreiteiros que prestaram serviços nas obras da Companhia e ex-funcionários da Companhia.				
b) Outros processos em andamento (classificação de perda "Possível"), não provisionadas nas demonstrações financeiras				
A Companhia e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda é considerado pela administração, e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos, como possível, e para os quais nenhuma provisão foi reconhecida.				
Em 31 de dezembro de 2025 totalizam aproximadamente:				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Natureza				
Cíveis	–	–	53.707	57.113
Tributárias	–	–	2.412	3.343
Trabalhistas	–	–	16.057	18.928
	–	–	72.176	79.384
c) Depósitos judiciais				
Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis em discussão no montante consolidado de R\$ 8.305 (R\$ 10.343 em 31 de dezembro de 2024).				
20. Patrimônio líquido				
a) Capital social				
Em 31 de dezembro de 2025 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 2024.				
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 relacionado 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 2025, 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\$ 2.674 e R\$ 15.000 à conta da reserva de lucro totalizando R\$ 17.674 (R\$ 13.421 em 31 de dezembro de 2024). O pagamento do dividendo ocorrerá até 31 de dezembro de 2026, em data a ser oportunamente fixada pela Administração da Companhia. Adicionalmente, também em 30 de dezembro de 2025, os sócios das entidades Hesa 85, Hesa 172, Hesa 185 e Hesa 208, aprovaram a distribuição de dividendos à conta da reserva de lucro, conforme apurado em balanço extraordinário datado de 30 de novembro de 2025, sendo que o pagamento do saldo remanescente no valor de R\$ 4.555 (R\$ 1.009, R\$ 1.604, R\$ 642 e R\$ 1.300, respectivamente) ocorrerá até 31 de dezembro de 2028.				
21. 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 2025:				
O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponível durante o exercício.				
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 das ações. A Companhia atualmente não possui programa de opção de ações.				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	–	–	11.260	56.508
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	–	–	132.694	132.694
Lucro diluído por ação - expresso em reais (R\$)	–			

→ continuação **Relatório dos Auditores Independentes 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 2025 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 2025, 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 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - reconhecimento de receita de unidade imobiliária não concluída
Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (CPC 47), convergente com o IFRS 15. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria
Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas para unidades imobiliárias em construção (notas explicativas nos 3.16 e 22)
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 3.16.

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, bem como à sensibilidade dessas estimativas a alterações nos custos de construção, revisões de orçamento e impactos nas margens dos empreendimentos, 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 sobre os principais controles internos estabelecidos pela Administração para o 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 critérios adotados pela Administração para o reconhecimento de receitas, bem como os saldos e valores registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, estão apresentados de forma razoável, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Redução ao valor realizável líquido dos imóveis a comercializar (notas explicativas nos 3.6 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 e 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 ou operacionais. Se o valor contábil líquido dos imóveis a comercializar exceder seu valor realizável líquido estimado, é reconhecida uma provisão para redução ao valor realizável líquido.

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, especialmente em razão da sensibilidade das premissas adotadas pela Administração quanto aos preços de venda, custos a incorrer e velocidade de comercialização dos empreendimentos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: a) Atualização do nosso entendimento sobre os principais controles internos estabelecidos pela Administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar; (b) Testes, em base amostral, da documentação e das premissas que suportam a decisão da Companhia quanto ao valor realizável desses ativos; (c) Testes, em base amostral, dos valores de realização dos imóveis concluídos destinados à comercialização, comparando-os com a melhor estimativa dos preços de venda, e para imóveis em construção, análise da margem bruta, considerando a identificação de margens negativas como indicativo de possível necessidade de redução ao valor

recuperável; (d) Para os futuros lançamentos imobiliários, avaliamos os estudos de viabilidade e/ou valor de mercado pelo método comparativo; e (e) 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, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos
Demonstrações do valor adicionado
As Demonstrações individual e consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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 (CPC 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 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 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), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, 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;
- Obtemos 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;
- Concluímos 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 concluímos 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;
- Obtemos 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. Comunicamo-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, 24 de março de 2026

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

www.helbor.com.br

CASA PIAUÍ
HIGIENÓPOLIS

Atualize sua forma de viver.

HIGIENÓPOLIS ACABA DE GANHAR UM NOVO LUGAR

4 SUÍTES

4 VAGAS | 255 M² PRIVATIVOS

DEPÓSITO PRIVATIVO

Entre o verde do Parque Buenos Aires e a sofisticação do Shopping Pátio Higienópolis, nasce o Casa Piauí: um projeto que une residências sofisticadas com lazer e conforto em cada detalhe



Perspectiva Artística da Fachada

ADM. DO MALL

REALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO

REALIZAÇÃO

HBR
REALTY

MPD

Helbor
vinda de em casa

RUA PIAUÍ, 527 - ESQUINA COM A RUA ITACOLOMI - HIGIENÓPOLIS

(11) 3562-6226

CASAPIAUIHIGIENOPOLIS.COM.BR



O memorial de incorporação do empreendimento denominado “Casa Piauí Higienópolis” (Hesa 214/ Futura 27 e HBR 69) encontra-se registrado sob o R.04 em 26/09/2025 da matrícula nº 116.497 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP. Intermediação imobiliária: Helbor Vendas Gestão Imobiliária Ltda. - CNPJ: 02.962.401/0001-40 - Creci: 016797-J. Tel.: (11) 3674-5500. MPD Vendas e Negócios Imobiliários Ltda. - Creci: J23926 - CNPJ: 02.093.253/0001-82. Material preliminar sujeito a alteração.



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>