

Helbor

sinta-se em casa

Demonstrações Financeiras 2025



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 **VGV 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 Patteo São Bernardo** - e o **Neo Concept**, em Mogi das Cruzes, que apresentou excelente performance de vendas no fim de semana de lançamento. O **VGV 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 **VGV líquido de R\$ 2,2 bilhões**, dos quais 60% correspondem à participação da Helbor.
- No 4T25, foram entregues **dois empreendimentos** - **Duo Lifestyle e Patteo São Bernardo** - totalizando **VGV 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 **VGV 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 **VGV 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 **VGV 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 **VGV 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 **VGV líquido total de R\$ 505,0 milhões**, dos quais 80% correspondiam à participação da Companhia.

Em 2025, foram lançados 11 empreendimentos, totalizando **VGV 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 **VGV líquido total de R\$ 1,1 bilhão**, sendo **R\$ 639,3 milhões** correspondentes à participação da Helbor (57%).

Localização	Segmento	Unid.	VGV Total Líquido¹	Part. Helbor	VGV Helbor Líquido¹	% Vendido	Resultado
Mogi das Cruzes	Alto	164	152.744	25%	38.186	70%	Equivalência
São Paulo	Econômico	625	203.789	20%	40.758	100%	Equivalência
Total 1T25 - 3 Empreendimentos							
São Paulo	Médio Alto	114	134.816	50%	67.408	39%	Consolidado
Total 2T25 - 1 Empreendimento							
São Paulo	Médio Alto	265	212.125	100%	212.125	31%	Consolidado
Total 3T25 - 3 Empreendimentos							
São Paulo	Médio	164	216.616	80%	173.293	37%	Consolidado
São Paulo	Alto	168	126.387	100%	126.387	34%	Consolidado
São Paulo	Médio	461	244.039	100%	244.039	35%	Consolidado
Total 4T25 - 4 Empreendimentos							
São Paulo	Altíssimo	40	168.900	100%	168.900	10%	Consolidado
São Paulo	Médio-Alto	467	408.200	18%	74.578	19%	Equivalência
Mogi das Cruzes	Médio	357	241.200	60%	144.720	96%	Consolidado
São Paulo	Médio-Alto	114	140.931	50%	70.466	11%	Consolidado
Total 2025 - 11 Empreendimentos							

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.

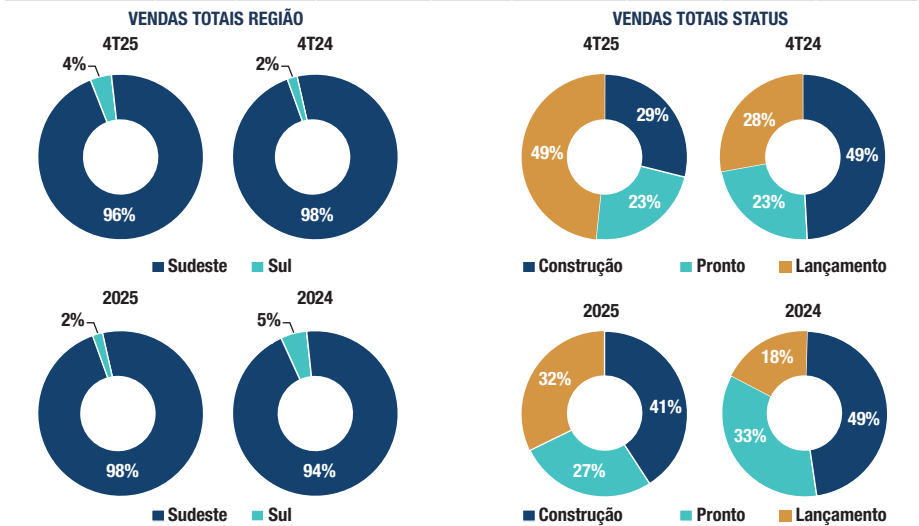
A composição das vendas no trimestre foi de 48,5% em lançamentos, 28,8% em unidades em construção e 22,7% em unidades prontas.

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.

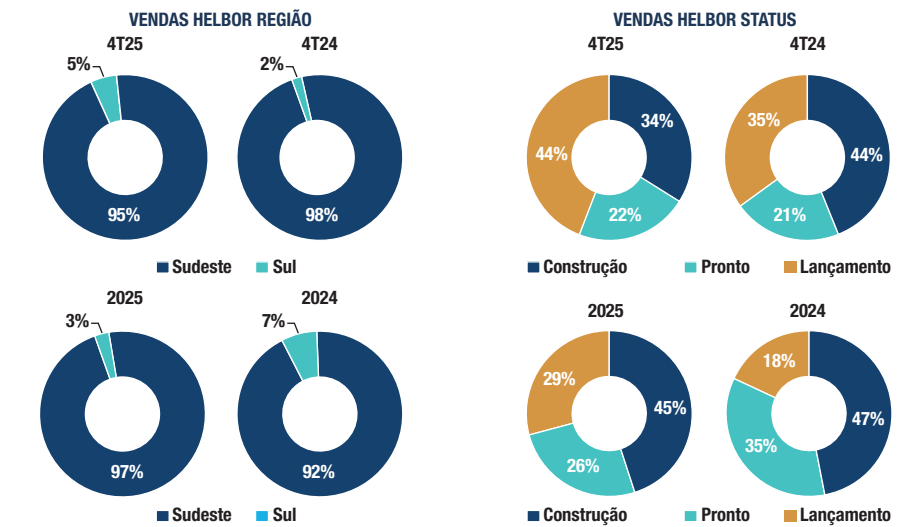
Os distratos totalizaram **R\$ 83,8 milhões** no trimestre, correspondentes a 114 unidades, sendo 67,1% relativos à participação da Helbor. Destaca-se que 100% dessas unidades foram revendidas ainda no mesmo trimestre, com ganho médio de preço de 4% em relação ao valor da venda original, reforçando a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

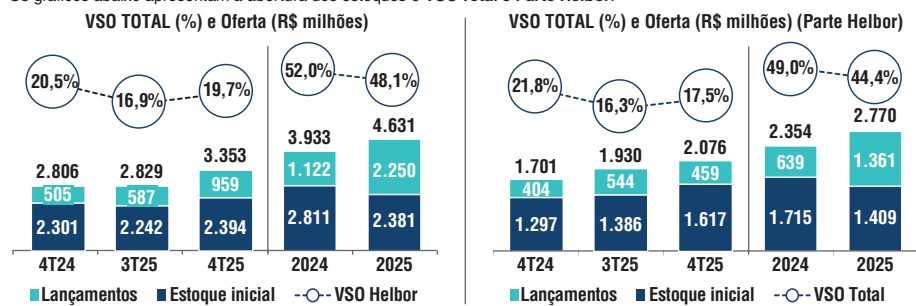


Vendas contratadas parte Helbor:

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%

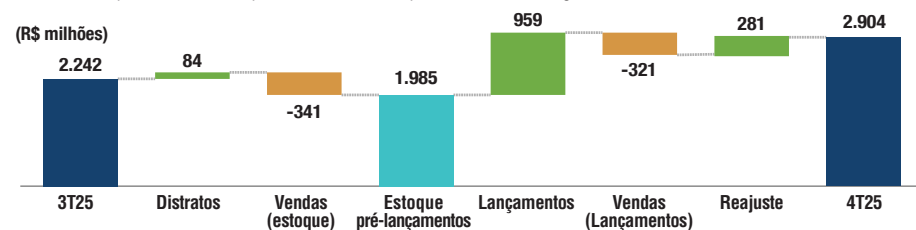


Os gráficos abaixo apresentam a abertura dos estoques e VSO Total e Parte Helbor:



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.

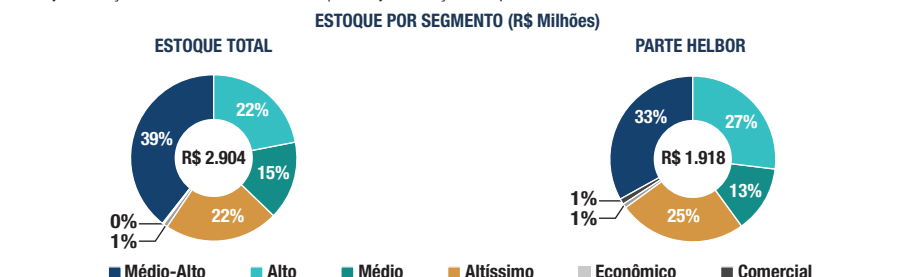


Estoque Pronto Total	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25
Legado Total¹	6.851	51.620	-86,7%	11.769	-41,8%
Novo Ciclo Total²	502.313	271.190	85,2%	573.183	-12,4%
Total Geral	509.164	322.810	57,7%	584.952	-13,0%

ESTOQUE PRONTO HELBOR:

Pronto Parte Helbor	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25
Legado Parte Helbor¹	6.367	47.898	-76,9%	11.088	-42,6%
Novo Ciclo Parte Helbor²	252.346	165.100	71,6%	283.343	-10,9%
Total Geral	258.713	212.998	21,5%	294.431	-12,1%

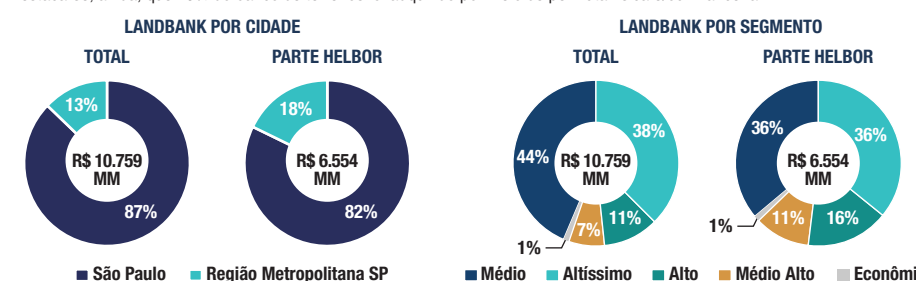
1 - Projetos lançados até dezembro de 2017. | 2 - Projetos lançados a partir de 2018.



LANDBANK

Ao final de 2025, o **landbank** da Companhia totalizava **VGV 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 VGV 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.



ENTREGAS E REPASSES

No 4T25, a Companhia concluiu a entrega de dois empreendimentos - Duo Lifestyle e Patteo São Bernardo - totalizando 543 unidades e **VGV 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 **VGV 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 **VGV total de R\$ 1,9 bilhão**, sendo **R\$ 1,0 bilhão** correspondente à participação da Helbor.

- * continuação

Relatório da Administração 4T25 e 2025

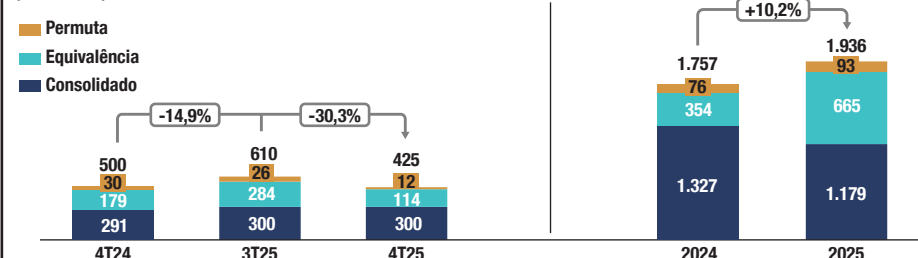
Entregas	Localização	Segmento	Unid. ¹	GVG Total Líquido ¹	Part. Helbor	GVG Helbor Líquido ¹	% Vendido	% Repassado/Quitado ²	Resultado
ELO Duo - Caminhos da Lapa Helbor Grand Home	São Paulo	Médio	376	221.061	18%	40.385	83%	93%	Equivalência
Patteo Klabin - 2ª Fase	São Paulo	Alto	240	376.193	60%	225.716	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
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.

(R\$ milhões)



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

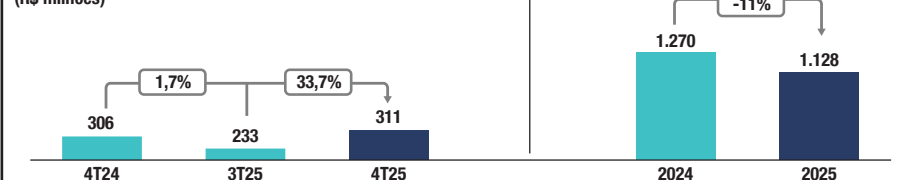
No 4T25, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 311,0 milhões, representando um aumento de 1,7% em relação ao 4T24 e de 33,7% frente ao 3T25. A variação entre os períodos reflete, principalmente, mudanças no mix de vendas.

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.

(R\$ milhões)



VENDAS CONTRATADAS POR STATUS

Período	Construção	Pronto	Lançamento	Total
4T24	49%	23%	28%	575 MM
3T25	40%	35%	25%	479 MM
4T25	29%	23%	49%	662 MM
2024	49%	33%	18%	2.044 MM
2025	41%	27%	32%	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	305.907	1,7%	232.630	33,7%	1.128.462	1.270.376	-11,2%
(-/-) Ajuste a valor presente	(6.907)	460	-1601,5%	(4.441)	55,5%	(14.289)	2.833	-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	(217.369)	(187.984)	15,6%	(161.959)	34,2%	(778.435)	(844.229)	-7,8%
(-) Encargos Financeiros	(35.393)	(41.522)	-14,8%	(44.422)	-20,3%	(155.337)	(156.490)	-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 Conselhos 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%	(3.880)	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 da 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 Supreme 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%
Supreme 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	Mogi das Cruzes	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%
Supreme 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,

→ 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.

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

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024			2025	2024		
Ativo circulante						Passivo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	447	129.913	110.290	226.566	Empréstimos e financiamentos	11	341.019	524.292	535.097	836.026
Títulos e valores mobiliários	5	4.441	123.228	139.918	254.270	Fornecedores		1.183	441	105.765	62.095
Contas a receber	6	22.414	21.549	627.291	857.887	Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias		16.053	14.220	23.281	22.912
Imóveis a comercializar	7	5.004	5.004	2.007.547	1.318.413	Passivo a descoberto de investidas	9(b)	92.954	84.310	1.138	886
Outros ativos		44.009	38.737	119.451	269.359	Tributos diferidos	16	1.689	498	25.936	38.805
Total do ativo circulante		76.315	318.431	3.004.497	2.926.495	Adiantamentos de clientes	14	-	21.211	222.443	474.642
Ativo não circulante						Contas a pagar por aquisição de imóveis	12	-	-	244.076	242.817
Contas a receber	6	14.723	34.043	212.649	203.361	Contas a pagar	13	15.174	25.564	57.916	113.396
Imóveis a comercializar	7	815	815	1.338.310	1.629.248	Partes relacionadas		2.023.991	1.803.822	101.099	116.140
Partes relacionadas		1.335.902	1.296.961	360.398	340.412	Dividendos a pagar	18(g)	17.674	13.421	18.449	13.421
Depósitos judiciais	17(c)	1.726	2.333	8.305	10.343	Total do passivo circulante		2.509.737	2.487.779	1.335.200	1.921.140
Outros ativos		-	-	62.749	102.835	Passivo não circulante					
Investimentos	9	3.690.468	3.313.035	669.856	589.843	Empréstimos e financiamentos	11	1.037.558	899.011	1.329.714	1.155.652
Propriedades para investimento	10	-	-	838.585	831.496	Tributos diferidos	16	4.166	4.160	11.674	7.251
Imobilizado e intangível		40.198	30.927	72.698	63.380	Adiantamentos de clientes	14	-	-	440.803	300.866
Total do ativo não circulante		5.083.832	4.678.114	3.563.550	3.770.918	Contas a pagar por aquisição de imóveis	12	-	-	589.247	539.664
Total do ativo		5.160.147	4.996.545	6.568.047	6.697.413	Contas a pagar	13	162.263	151.828	42.609	37.439
						Provisão para demandas judiciais	17(a)	687	1.617	28.277	24.207
						Dividendos a pagar	18(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	18(a)	1.310.225	1.310.225	1.310.225	1.310.225
						(-) Gastos com oferta pública de ações	18(b)	(36.921)	(36.921)	(36.921)	(36.921)
						Ações em tesouraria	18(c)	(25.052)	(25.052)	(25.052)	(25.052)
						Ajuste de avaliação patrimonial	18(d)	4.384	4.384	4.384	4.384
						Reserva legal	18(e)	14.857	14.294	14.857	14.294
						Reserva de lucros	18(f)	178.243	185.220	178.243	185.220
								1.445.736	1.452.150	1.445.736	1.452.150
						Participação de acionistas não controladores		-	-	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

As notas explicativas da administração são parte integrante 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)

Receita líquida	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita líquida	20	31.290	14.681	1.128.462	1.270.376
Custos dos imóveis vendidos	21	-	-	(778.435)	(844.229)
Lucro bruto		31.290	14.681	350.027	426.147
Despesas e receitas:					
Despesas gerais e administrativas	22(a)	(94.233)	(83.807)	(117.566)	(111.014)
Despesas comerciais	22(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	24	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	23	(151.716)	(174.556)	(66.511)	(99.894)
Receitas financeiras	23	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	15(a)	-	-	(27.465)	(27.448)
Diferidos	15(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)	19	0,0849	0,4259		

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)

1. Receitas	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
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
		237.328	282.033	284.270	382.021
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		11.933	9.455	12.379	9.830
8.1.3 FGTS		2.159	1.889	2.228	1.961
		59.458	50.368	60.850	51.705
8.2 Impostos Taxas e Contribuições					
8.2.1 Federais		12.968	11.828	58.821	74.023
8.2.2 Estaduais		28	31	28	31
8.2.3 Municipais		1.514	1.205	4.258	4.729
		14.510	13.064	63.107	78.783
8.3 Juros e Aluguel					
8.3.1 Juros		150.329	173.213	56.700	96.114
8.3.3 Outras		1.771	(11.120)	11.585	(7.601)
		152.100	162.093	68.285	88.513
8.4 Remuneração de Capitais Próprios					
8.4.1 Dividendos propostos		2.674	13.421	2.674	13.421
8.4.2 Lucros retidos		8.586	43.087	8.586	43.087
8.4.3 Acionistas não controladores		-	-	80.768	106.512
		11.260	56.508	92.028	163.020
Total Distribuição do Valor Adicionado		237.328	282.033	284.270	382.021

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

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	Reserva de lucros						Patrimônio líquido da controladora	Participação de acionistas não controladores	Patrimônio líquido total
	Capital social	Custo na emissão de ações	Ações em tesouraria	Ganhos e perdas em investimentos	Reserva legal	Retenção de lucros			
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.310.225	(36.921)	(25.052)	4.830	11.469	144.958	1.409.509	960.088	2.369.597
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	56.508	106.512	163.020
Transações com acionistas não controladores	-	-	-	(446)	-	-	(446)	-	(446)
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	2.825	(2.825)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(13.421)	(13.421)	-	(13.421)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	40.262	(40.262)	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	192.444	192.444
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.310.225	(36.921)	(25.052)	4.384	14.294	185.220	1.452.150	1.259.044	2.711.194
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	11.260	80.768	92.028
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	563	-	(563)	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(15.000)	(17.674)	(9.879)	(27.553)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	8.023	(8.023)	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	11.074	11.074
Saldos em 31 de dezembro de 2025	1.310.225	(36.921)	(25.052)	4.384	14.857	178.243	1.445.736	1.341.007	2.786.743

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

Demonstrações do Fluxo de Caixa - Método Indireto para os Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

Fluxo operacional	Controladora		Consolidado		Fluxo de caixa das atividades de investimentos	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024		2025	2024	2025	2024
Das atividades operacionais					Fluxo de caixa das atividades de financiamento				

-★ 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 "HBOR3, 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 ao 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. Os 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 aquela 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 instrumentos 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 do 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, 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 tributária 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 produzem 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 aluguéis 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 OCP 10 - Créditos de Carbono (TC02e), 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 (TC02e) (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 entraram 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 Demonstrações 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 subtópicos 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 regulamentos 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	55.992	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

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)				
★ continuação				
<p>(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).</p>				
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, <i>shopping centers</i> , estacionamento, <i>strip malls</i> , galpões industriais e hotéis.				
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBR Realty), é uma sociedade anônima de capital aberto, fundada em 13 de dezembro de 2011, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP: 08580-500 - Helbor Concept - Edifício Corporate, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.				
Controlada pela Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio, a HBR Realty atua no desenvolvimento, administração e locação de propriedades imobiliárias comerciais.				
ii. Saldos e transações				
Com Acionista Controlador				
A Companhia, por meio de sua controlada Helbor Vendas - Gestão Imobiliária Ltda. atualmente mantém um único contrato de locação de imóvel, o qual é de propriedade da controladora Hélio Borenstein S.A.				
O valor do aluguel 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).				
(iii) Remuneração dos administradores				
	Controladora e Consolidado			
	31/12/2025	31/12/2024		
Salários e honorários - Diretoria Estatutária e Administradores	7.879	9.540		
Remuneração do Conselho de Administração	1.008	945		
Remuneração do Comitê de Auditoria e Conselho Fiscal	496	453		
Encargos sociais	3.840	4.619		
Participação nos lucros ou resultados - Diretoria Estatutária e Administradores	8.788	6.618		
Total	22.011	22.175		
9. Investimentos				
(a) Movimentação dos saldos				
	Controladora			
	31/12/2025	31/12/2024		
No início do exercício	3.313.035	2.974.816		
Aumento de capital	237.286	602.658		
Redução de capital	(141.503)	(425.668)		
Mais-valia por conta do valor justo dos terrenos	-	1.584		
Amortização de mais-valia do valor justo dos terrenos	(3.007)	(11.315)		
Dividendos	(29.754)	(126.177)		
Passivo a descoberto de investidas	8.122	(2.446)		
Equivalência patrimonial	205.586	288.532		
Outros	3.517	(3.243)		
Total	3.593.282	3.298.741		
Encargos financeiros (i)	97.186	14.294		
No fim do exercício	3.690.468	3.313.035		
	Consolidado			
	31/12/2025	31/12/2024		
No início do exercício	589.843	556.138		
Aumento de capital	69.625	5.158		
Redução de capital	(76.768)	(36.951)		
Mais-valia por conta do valor justo dos terrenos	37.274	-		
Amortização de mais-valia do valor justo dos terrenos	(6.428)	(8.940)		
Dividendos	(7.893)	(1.137)		
Equivalência patrimonial	43.721	58.113		
Outros	(4.377)	(3.236)		
Total	644.997	569.145		
Encargos financeiros (i)	24.859	20.698		
No fim do exercício	669.856	589.843		
(i) Juros e encargos financeiros de empréstimos e financiamentos, empregados na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos imobiliários das controladas e coligadas e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas.				
10. Propriedades para investimento				
	Consolidado			
	31/12/2025	31/12/2024		
Saldo inicial	831.496	237.300		
(+) 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		
(i) Em dezembro de 2024, com a entrada em operação do W Hotel, a controlada da Companhia Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A., transferiu os custos incorridos com a construção até então registrados como imóveis a comercializar para "Propriedades para investimento". Conforme previsto no acordo de investimentos e acionistas da controlada, o referido imóvel deverá ser transferido totalmente ao acionista HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.;				
(ii) Movimentação referente a venda de unidades no exercício;				
(iii) Variação no valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no resultado, na nota explicativa nº 24.				
As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas notas explicativas nº 3.8 e 3.17 (c).				
A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, <i>rating</i> do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.				
Abaixo a Companhia demonstra as taxas e descontos, crescimento real na perpetuidade e prazo do fluxo de caixa utilizados para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado.				
	31/12/2025			
Prazo do fluxo de caixa	10 anos			
Taxa média de desconto	9,20%			
Taxa média de "Cap rate"	9,20%			
Análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo, sendo variações de 0,5 pontos percentuais para cima e 0,5 pontos percentuais para baixo.				
	Efeitos de variações no valor justo			
	Valor justo em 31/12/2025	0,5 p.p. resultado	Efeito no -0,5 p.p. resultado	Efeito no 0,5 p.p. resultado
Valor justo das propriedades para investimento	838.585	874.742	36.157	804.065 (34.520)
11. 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	121.008	148.046	249.144	148.339
2029 em diante	502.551	334.592	565.017	336.572
Total	1.037.558	899.011	1.329.714	1.155.652
11.1 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

12. 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:

	Consolidado	
	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
Cronograma dos vencimentos		
2026	-	91.967
2027	166.444	188.327
2028	128.876	95.581
2029, em diante	293.927	163.789
Total	589.247	539.664

13. 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.

14. 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.

15. 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%

16. 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
PIS	4.140	4.135	20.009	24.314
COFINS	306	93	3.132	3.868
	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

17. 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
Tributárias	5	13	389	225
Civil	624	1.534	27.316	23.653
Trabalhistas	58	70	572	32

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)																																																																																				
<p>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.</p> <p>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.</p>																																																																																				
<p>19. 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.</p>																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lucro atribuível aos acionistas da Companhia</td> <td></td> <td></td> <td>11.260</td> <td>56.508</td> </tr> <tr> <td>Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)</td> <td></td> <td></td> <td>132.694</td> <td>132.694</td> </tr> <tr> <td>Lucro diluído por ação - expresso em reais (R\$)</td> <td></td> <td></td> <td>0,0849</td> <td>0,4259</td> </tr> </tbody> </table>						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\$)			0,0849	0,4259																																																												
	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\$)			0,0849	0,4259																																																																																
<p>20. Receita líquida</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Controladora</th> <th colspan="2">Consolidado</th> </tr> <tr> <th></th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Receita com venda de imóveis</td> <td>-</td> <td>633</td> <td>1.106.700</td> <td>1.257.193</td> </tr> <tr> <td>Receita com taxa de administração e serviços</td> <td>34.877</td> <td>16.260</td> <td>48.183</td> <td>28.065</td> </tr> <tr> <td>Aluguel de imóveis próprios</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>14.241</td> <td>14.835</td> </tr> <tr> <td></td> <td>34.877</td> <td>16.893</td> <td>1.169.124</td> <td>1.300.093</td> </tr> <tr> <td>Ajuste a valor presente</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>(14.290)</td> <td>2.833</td> </tr> <tr> <td>Tributos sobre as receitas</td> <td>(3.587)</td> <td>(2.212)</td> <td>(26.372)</td> <td>(32.550)</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>31.290</td> <td>14.681</td> <td>1.128.462</td> <td>1.270.376</td> </tr> </tbody> </table>						Controladora		Consolidado			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	Receita com venda de imóveis	-	633	1.106.700	1.257.193	Receita com taxa de administração e serviços	34.877	16.260	48.183	28.065	Aluguel de imóveis próprios	-	-	14.241	14.835		34.877	16.893	1.169.124	1.300.093	Ajuste a valor presente	-	-	(14.290)	2.833	Tributos sobre as receitas	(3.587)	(2.212)	(26.372)	(32.550)	Total	31.290	14.681	1.128.462	1.270.376																																			
	Controladora		Consolidado																																																																																	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024																																																																																
Receita com venda de imóveis	-	633	1.106.700	1.257.193																																																																																
Receita com taxa de administração e serviços	34.877	16.260	48.183	28.065																																																																																
Aluguel de imóveis próprios	-	-	14.241	14.835																																																																																
	34.877	16.893	1.169.124	1.300.093																																																																																
Ajuste a valor presente	-	-	(14.290)	2.833																																																																																
Tributos sobre as receitas	(3.587)	(2.212)	(26.372)	(32.550)																																																																																
Total	31.290	14.681	1.128.462	1.270.376																																																																																
<p>21. Custo dos imóveis vendidos</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Consolidado</th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Custo de obra/terreno/incorporação</td> <td></td> <td></td> <td>(622.575)</td> <td>(680.416)</td> </tr> <tr> <td>Encargos financeiros capitalizados</td> <td></td> <td></td> <td>(155.337)</td> <td>(156.490)</td> </tr> <tr> <td>Outros custos</td> <td></td> <td></td> <td>(523)</td> <td>(7.323)</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> <td></td> <td>(778.435)</td> <td>(844.229)</td> </tr> </tbody> </table>						Consolidado		31/12/2025	31/12/2024	Custo de obra/terreno/incorporação			(622.575)	(680.416)	Encargos financeiros capitalizados			(155.337)	(156.490)	Outros custos			(523)	(7.323)	Total			(778.435)	(844.229)																																																							
	Consolidado		31/12/2025	31/12/2024																																																																																
Custo de obra/terreno/incorporação			(622.575)	(680.416)																																																																																
Encargos financeiros capitalizados			(155.337)	(156.490)																																																																																
Outros custos			(523)	(7.323)																																																																																
Total			(778.435)	(844.229)																																																																																
<p>22. Despesas por natureza a) Administrativas</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Controladora</th> <th colspan="2">Consolidado</th> </tr> <tr> <th></th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pessoal</td> <td>(47.662)</td> <td>(38.804)</td> <td>(49.274)</td> <td>(40.346)</td> </tr> <tr> <td>Honorários da diretoria e do Conselho de Administração</td> <td>(22.011)</td> <td>(22.175)</td> <td>(22.011)</td> <td>(22.175)</td> </tr> <tr> <td>Ocupação</td> <td>(986)</td> <td>(1.130)</td> <td>(2.559)</td> <td>(2.366)</td> </tr> <tr> <td>Serviços profissionais</td> <td>(11.706)</td> <td>(8.385)</td> <td>(19.474)</td> <td>(17.846)</td> </tr> <tr> <td>Materiais gerais</td> <td>(2.156)</td> <td>(2.396)</td> <td>(2.994)</td> <td>(3.171)</td> </tr> <tr> <td>Despesas legais</td> <td>(1.042)</td> <td>(795)</td> <td>(6.782)</td> <td>(6.280)</td> </tr> <tr> <td>Despesas com depreciação e amortização</td> <td>(5.048)</td> <td>(6.985)</td> <td>(6.178)</td> <td>(8.116)</td> </tr> <tr> <td>Reparos e manutenções</td> <td>(9)</td> <td>(22)</td> <td>(3.560)</td> <td>(3.990)</td> </tr> <tr> <td>Outras despesas administrativas</td> <td>(3.613)</td> <td>(3.115)</td> <td>(4.734)</td> <td>(6.724)</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>(94.233)</td> <td>(83.807)</td> <td>(117.566)</td> <td>(111.014)</td> </tr> </tbody> </table>						Controladora		Consolidado			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	Pessoal	(47.662)	(38.804)	(49.274)	(40.346)	Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(22.011)	(22.175)	(22.011)	(22.175)	Ocupação	(986)	(1.130)	(2.559)	(2.366)	Serviços profissionais	(11.706)	(8.385)	(19.474)	(17.846)	Materiais gerais	(2.156)	(2.396)	(2.994)	(3.171)	Despesas legais	(1.042)	(795)	(6.782)	(6.280)	Despesas com depreciação e amortização	(5.048)	(6.985)	(6.178)	(8.116)	Reparos e manutenções	(9)	(22)	(3.560)	(3.990)	Outras despesas administrativas	(3.613)	(3.115)	(4.734)	(6.724)	Total	(94.233)	(83.807)	(117.566)	(111.014)																				
	Controladora		Consolidado																																																																																	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024																																																																																
Pessoal	(47.662)	(38.804)	(49.274)	(40.346)																																																																																
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(22.011)	(22.175)	(22.011)	(22.175)																																																																																
Ocupação	(986)	(1.130)	(2.559)	(2.366)																																																																																
Serviços profissionais	(11.706)	(8.385)	(19.474)	(17.846)																																																																																
Materiais gerais	(2.156)	(2.396)	(2.994)	(3.171)																																																																																
Despesas legais	(1.042)	(795)	(6.782)	(6.280)																																																																																
Despesas com depreciação e amortização	(5.048)	(6.985)	(6.178)	(8.116)																																																																																
Reparos e manutenções	(9)	(22)	(3.560)	(3.990)																																																																																
Outras despesas administrativas	(3.613)	(3.115)	(4.734)	(6.724)																																																																																
Total	(94.233)	(83.807)	(117.566)	(111.014)																																																																																
<p>b) Comerciais</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Controladora</th> <th colspan="2">Consolidado</th> </tr> <tr> <th></th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Publicidade e propaganda</td> <td>(2.254)</td> <td>(2.437)</td> <td>(23.283)</td> <td>(20.176)</td> </tr> <tr> <td>Estande de vendas</td> <td>(74)</td> <td>(118)</td> <td>(16.509)</td> <td>(22.328)</td> </tr> <tr> <td>Decoração de apartamento modelo</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>(1.081)</td> <td>(3.913)</td> </tr> <tr> <td>Comissões de vendas</td> <td>(204)</td> <td>(114)</td> <td>(40.742)</td> <td>(34.095)</td> </tr> <tr> <td>Condomínio de unidades em estoque</td> <td>(1.147)</td> <td>(1.145)</td> <td>(12.904)</td> <td>(14.601)</td> </tr> <tr> <td>Taxa de administração</td> <td>(826)</td> <td>(654)</td> <td>(1.752)</td> <td>(654)</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>(4.505)</td> <td>(4.468)</td> <td>(96.271)</td> <td>(95.767)</td> </tr> </tbody> </table>						Controladora		Consolidado			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	Publicidade e propaganda	(2.254)	(2.437)	(23.283)	(20.176)	Estande de vendas	(74)	(118)	(16.509)	(22.328)	Decoração de apartamento modelo	-	-	(1.081)	(3.913)	Comissões de vendas	(204)	(114)	(40.742)	(34.095)	Condomínio de unidades em estoque	(1.147)	(1.145)	(12.904)	(14.601)	Taxa de administração	(826)	(654)	(1.752)	(654)	Total	(4.505)	(4.468)	(96.271)	(95.767)																																			
	Controladora		Consolidado																																																																																	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024																																																																																
Publicidade e propaganda	(2.254)	(2.437)	(23.283)	(20.176)																																																																																
Estande de vendas	(74)	(118)	(16.509)	(22.328)																																																																																
Decoração de apartamento modelo	-	-	(1.081)	(3.913)																																																																																
Comissões de vendas	(204)	(114)	(40.742)	(34.095)																																																																																
Condomínio de unidades em estoque	(1.147)	(1.145)	(12.904)	(14.601)																																																																																
Taxa de administração	(826)	(654)	(1.752)	(654)																																																																																
Total	(4.505)	(4.468)	(96.271)	(95.767)																																																																																
<p>23. Resultado financeiro</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Controladora</th> <th colspan="2">Consolidado</th> </tr> <tr> <th></th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Receitas financeiras</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Receitas de aplicações financeiras</td> <td>2.958</td> <td>3.701</td> <td>9.527</td> <td>9.567</td> </tr> <tr> <td>Variação monetária ativa</td> <td>7.239</td> <td>8.720</td> <td>14.263</td> <td>24.869</td> </tr> <tr> <td>Juros ativos s/ contratos</td> <td>97</td> <td>1.247</td> <td>31.019</td> <td>15.846</td> </tr> <tr> <td>Juros e multas por atraso</td> <td>-</td> <td>4</td> <td>1.254</td> <td>907</td> </tr> <tr> <td>Outras receitas financeiras</td> <td>985</td> <td>450</td> <td>1.417</td> <td>864</td> </tr> <tr> <td>Total de Receitas financeiras</td> <td>11.279</td> <td>14.122</td> <td>57.480</td> <td>52.053</td> </tr> <tr> <td>Despesas financeiras</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Juros incorridos (j)</td> <td>(149.484)</td> <td>(172.215)</td> <td>(47.036)</td> <td>(89.976)</td> </tr> <tr> <td>Variação monetária passiva</td> <td>(846)</td> <td>(999)</td> <td>(9.262)</td> <td>(5.857)</td> </tr> <tr> <td>Comissões e despesas bancárias</td> <td>(97)</td> <td>(127)</td> <td>(2.608)</td> <td>(1.299)</td> </tr> <tr> <td>Outras despesas financeiras</td> <td>(1.289)</td> <td>(1.215)</td> <td>(7.805)</td> <td>(2.762)</td> </tr> <tr> <td>Total de Despesas financeiras</td> <td>(151.716)</td> <td>(174.556)</td> <td>(66.511)</td> <td>(99.894)</td> </tr> <tr> <td>Resultado financeiro, líquido</td> <td>(140.437)</td> <td>(160.434)</td> <td>(9.031)</td> <td>(47.841)</td> </tr> </tbody> </table>						Controladora		Consolidado			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	Receitas financeiras					Receitas de aplicações financeiras	2.958	3.701	9.527	9.567	Variação monetária ativa	7.239	8.720	14.263	24.869	Juros ativos s/ contratos	97	1.247	31.019	15.846	Juros e multas por atraso	-	4	1.254	907	Outras receitas financeiras	985	450	1.417	864	Total de Receitas financeiras	11.279	14.122	57.480	52.053	Despesas financeiras					Juros incorridos (j)	(149.484)	(172.215)	(47.036)	(89.976)	Variação monetária passiva	(846)	(999)	(9.262)	(5.857)	Comissões e despesas bancárias	(97)	(127)	(2.608)	(1.299)	Outras despesas financeiras	(1.289)	(1.215)	(7.805)	(2.762)	Total de Despesas financeiras	(151.716)	(174.556)	(66.511)	(99.894)	Resultado financeiro, líquido	(140.437)	(160.434)	(9.031)	(47.841)
	Controladora		Consolidado																																																																																	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024																																																																																
Receitas financeiras																																																																																				
Receitas de aplicações financeiras	2.958	3.701	9.527	9.567																																																																																
Variação monetária ativa	7.239	8.720	14.263	24.869																																																																																
Juros ativos s/ contratos	97	1.247	31.019	15.846																																																																																
Juros e multas por atraso	-	4	1.254	907																																																																																
Outras receitas financeiras	985	450	1.417	864																																																																																
Total de Receitas financeiras	11.279	14.122	57.480	52.053																																																																																
Despesas financeiras																																																																																				
Juros incorridos (j)	(149.484)	(172.215)	(47.036)	(89.976)																																																																																
Variação monetária passiva	(846)	(999)	(9.262)	(5.857)																																																																																
Comissões e despesas bancárias	(97)	(127)	(2.608)	(1.299)																																																																																
Outras despesas financeiras	(1.289)	(1.215)	(7.805)	(2.762)																																																																																
Total de Despesas financeiras	(151.716)	(174.556)	(66.511)	(99.894)																																																																																
Resultado financeiro, líquido	(140.437)	(160.434)	(9.031)	(47.841)																																																																																
<p>Parecer do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário</p> <p>O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário ("CoAud") da Helbor Empreendimentos S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procedeu à análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do relatório da administração da Companhia e do relatório dos auditores independentes, emitido sem modificação pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, o Comitê concluiu que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e documentos apresentados, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.</p> <p>Mogi das Cruzes, 24 de março de 2026.</p>																																																																																				
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Emerson Fabri Coordenador</td> <td>Luiz Antonio Guariente Membro</td> <td>Moacir Teixeira da Silva Membro</td> </tr> </tbody> </table>					Emerson Fabri Coordenador	Luiz Antonio Guariente Membro	Moacir Teixeira da Silva Membro																																																																													
Emerson Fabri Coordenador	Luiz Antonio Guariente Membro	Moacir Teixeira da Silva Membro																																																																																		
<p>Parecer do Conselho Fiscal</p> <p>O Conselho Fiscal da Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia" ou "Helbor"), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e, especialmente, nos termos do artigo 163, VI, da Lei nº 6.404/76, em análise às demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas das correspondentes notas explicativas, do Relatório da Administração da Companhia e do Relatório dos auditores independentes, após os esclarecimentos prestados, opinaram pela emissão de parecer favorável, no sentido de que não tiveram conhecimento de fato ou evidência que indiquem que as informações incluídas na documentação supracitada, na forma apresentada, não estejam em condições de serem divulgadas.</p> <p>Mogi das Cruzes, 24 de março de 2026.</p>																																																																																				
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Eduardo Rogatto Luque</td> <td>Caio Cotait Maluf</td> <td>Luiz Henrique Mazetto Veronezi</td> </tr> </tbody> </table>					Eduardo Rogatto Luque	Caio Cotait Maluf	Luiz Henrique Mazetto Veronezi																																																																													
Eduardo Rogatto Luque	Caio Cotait Maluf	Luiz Henrique Mazetto Veronezi																																																																																		
<p>Conselho de Administração</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Henrique Borenstein - Presidente</td> <td>Henry Borenstein</td> <td>Francisco Andrade Conde</td> <td>Marcelo Vitorino Cavalcante</td> </tr> <tr> <td>Moacir Teixeira da Silva</td> <td>Sérgio Alexandre Figueiredo Clemente</td> <td>Fábio de Araujo Nogueira</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Henrique Borenstein - Presidente	Henry Borenstein	Francisco Andrade Conde	Marcelo Vitorino Cavalcante	Moacir Teixeira da Silva	Sérgio Alexandre Figueiredo Clemente	Fábio de Araujo Nogueira																																																																									
Henrique Borenstein - Presidente	Henry Borenstein	Francisco Andrade Conde	Marcelo Vitorino Cavalcante																																																																																	
Moacir Teixeira da Silva	Sérgio Alexandre Figueiredo Clemente	Fábio de Araujo Nogueira																																																																																		
<p>Diretoria</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Henry Borenstein - Presidente</td> <td>Henrique Borenstein</td> <td>Roberval Lanera Toffoli</td> <td>Fabiana Parsloe Lex</td> <td>Marcelo Lima Bonanata</td> </tr> <tr> <td>Denervaldo Aparecido Setin</td> <td></td> <td>Acyr de Oliveira Pereira</td> <td>Andrea Altieri Bittencourt</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Henry Borenstein - Presidente	Henrique Borenstein	Roberval Lanera Toffoli	Fabiana Parsloe Lex	Marcelo Lima Bonanata	Denervaldo Aparecido Setin		Acyr de Oliveira Pereira	Andrea Altieri Bittencourt																																																																							
Henry Borenstein - Presidente	Henrique Borenstein	Roberval Lanera Toffoli	Fabiana Parsloe Lex	Marcelo Lima Bonanata																																																																																
Denervaldo Aparecido Setin		Acyr de Oliveira Pereira	Andrea Altieri Bittencourt																																																																																	
<p>Contador</p> <p>Acyr de Oliveira Pereira - CRC 1SP 220.266/O-0</p>																																																																																				
<p>Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas</p>																																																																																				
<p>Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da Helbor Empreendimentos S.A. São Paulo - SP</p>																																																																																				
<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 <i>International Accounting Standards Board (IASB)</i>, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na</p>																																																																																				
<p>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.</p> <p>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 <i>International Accounting Standards Board (IASB)</i>, 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.</p> <p>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.</p> <p>Reconhecimento de receitas para unidades imobiliárias em construção (notas explicativas nos 3.16 e 20) A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC" - "<i>Percentage of completion</i>") para mensurar e contabilizar as receitas relacionadas às vendas de imóveis em construção, levando em consideração a satisfação de</p>																																																																																				

-★ continuação

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

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, dentre 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 financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), 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;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- 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 Muralto
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

www.helbor.com.br

OBRAS INICIADAS

CASA PIAUÍ

HIGIENÓPOLIS

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

Atualize sua forma de viver.

HIGIENÓPOLIS ACABA DE GANHAR UM NOVO LUGAR



Perspectiva Artística da Fachada

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

ADM. DO MALL:

REALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO

REALIZAÇÃO

HBR
REALTY

MPD

Helbor
sinta-se em casa

(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: 02.967401/0001-40 - 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.