

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Helbor Empreendimentos S.A.

São Paulo - SP

Opinião

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

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

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

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

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

Base para opinião

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

Ênfase - reconhecimento de receita de unidade imobiliária não concluída

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.21, 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), 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 n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receitas para unidades imobiliárias em construção (notas explicativas nºs 3.16 e 23)

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão (“POC” – “*Percentage of completion*”) para mensurar e contabilizar as receitas relacionadas às vendas de imóveis em construção, levando em consideração a satisfação de suas obrigações de desempenho, conforme detalhado na nota explicativa nº 3.16.

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

Principais assuntos de auditoria--Continuação

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) Atualização do nosso entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração 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 saldos e valores originados do processo de reconhecimento de receitas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estão representados de forma razoável.

Redução ao valor recuperável dos imóveis a comercializar (notas explicativas nos 3.6, 3.10 e 7)

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

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

Principais assuntos de auditoria--Continuação

Como nossa auditoria conduziu esse assunto--Continuação

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e, portanto, não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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.

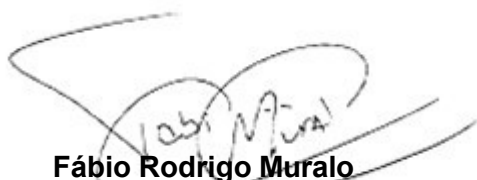
Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

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

São Paulo, 20 de março de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



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

Baker Tilly 4Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Helbor Empreendimentos S.A.

Balanços patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	129.913	6.177	226.566	128.866
Títulos e valores mobiliários	5	123.228	11.385	254.270	149.060
Contas a receber	6	21.549	17.724	857.887	731.001
Imóveis a comercializar	7	5.004	5.475	1.318.413	2.064.466
Outros ativos	-	38.737	39.330	269.359	129.971
Total do ativo circulante		318.431	80.091	2.926.495	3.203.364
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	34.043	34.470	203.361	326.392
Imóveis a comercializar	7	815	815	1.629.248	1.316.690
Partes relacionadas	8.1 (i)	1.296.961	1.028.081	340.412	310.243
Depósitos judiciais	20(c)	2.333	3.023	10.343	17.596
Outros ativos	-	-	-	102.835	32.571
Investimentos	9	3.313.035	2.974.816	589.843	556.138
Propriedades para investimento	10	-	-	831.496	237.300
Imobilizado e intangível	11	30.927	37.195	63.380	80.590
Total do ativo não circulante		4.678.114	4.078.400	3.770.918	2.877.520
Total do ativo		4.996.545	4.158.491	6.697.413	6.080.884

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Balanços patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	524.292	425.134	836.026	762.271
Debêntures	13	-	41.302	-	41.302
Fornecedores	-	441	1.502	62.095	41.455
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	17	14.220	12.618	22.912	20.039
Passivo a descoberto de investidas	9(c)	84.310	86.756	886	50
Tributos diferidos	19	498	294	38.805	13.939
Adiantamentos de clientes	16	21.211	-	474.642	331.178
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	242.817	157.184
Contas a pagar	15	25.564	6.126	113.396	36.803
Partes relacionadas	8.1 (ii)	1.803.822	1.461.497	116.140	41.189
Dividendos a pagar	21(g)	13.421	12.076	13.421	12.077
Total do passivo circulante		2.487.779	2.047.305	1.921.140	1.457.487
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	899.011	681.835	1.155.652	1.119.735
Tributos diferidos	19	4.160	3.914	7.251	25.735
Adiantamentos de clientes	16	-	-	300.866	664.231
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	539.664	380.378
Contas a pagar	15	151.828	13.297	37.439	38.523
Provisão para demandas judiciais	20(a)	1.617	2.631	24.207	25.198
Total do passivo não circulante		1.056.616	701.677	2.065.079	2.253.800
Patrimônio líquido:					
Capital social integralizado	21(a)	1.310.225	1.310.225	1.310.225	1.310.225
(-) Gastos com oferta pública de ações	21(b)	(36.921)	(36.921)	(36.921)	(36.921)
Ações em tesouraria	21(c)	(25.052)	(25.052)	(25.052)	(25.052)
Ajuste de avaliação patrimonial	21(d)	4.384	4.830	4.384	4.830
Reserva legal	21(e)	14.294	11.469	14.294	11.469
Reserva de lucros	21(f)	185.220	144.958	185.220	144.958
		1.452.150	1.409.509	1.452.150	1.409.509
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	1.259.044	960.088
Total do patrimônio líquido		1.452.150	1.409.509	2.711.194	2.369.597
Total do passivo e patrimônio líquido		4.996.545	4.158.491	6.697.413	6.080.884

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

Helbor Empreendimentos S.A. Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

					Reserva de lucros					Participação de acionistas não controladores	
	Capital social	Custo na emissão de ações	Ações em tesouraria	Ganhos e perdas em investimentos	Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total	Patrimônio líquido da controladora		Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.310.225	(36.921)	(25.052)	6.243	8.926	108.729	-	117.655	1.372.150	752.667	2.124.817
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	50.848	50.848	50.848	121.993	172.841
Transações com acionistas não controladores	-	-	-	(1.413)	-	-	-	-	(1.413)	-	(1.413)
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	2.543	-	(2.543)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(12.076)	(12.076)	(12.076)	-	(12.076)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	36.229	(36.229)	-	-	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85.428	85.428
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.310.225	(36.921)	(25.052)	4.830	11.469	144.958	-	156.427	1.409.509	960.088	2.369.597
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	56.508	56.508	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)	-	(13.421)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	40.262	(40.262)	-	-	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192.444	192.444
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.310.225	(36.921)	(25.052)	4.384	14.294	185.220	-	199.514	1.452.150	1.259.044	2.711.194

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Demonstrações do resultado

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto lucro por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita líquida	23	14.681	15.242	1.270.376	1.276.089
Custos dos imóveis vendidos	24	-	(4.826)	(844.229)	(897.396)
Lucro bruto		14.681	10.416	426.147	378.693
Despesas e receitas:					
Despesas gerais e administrativas	25(a)	(83.807)	(74.240)	(111.014)	(100.608)
Despesas comerciais	25(b)	(4.468)	(4.595)	(95.767)	(109.289)
Despesas tributárias		(2.125)	(2.045)	(8.331)	(9.036)
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	27	3.243	(11.625)	(29.145)	21.301
Equivalência patrimonial	9	288.532	228.011	58.113	46.344
Resultado antes do resultado financeiro		216.056	145.922	240.003	227.405
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	26	(174.556)	(121.793)	(99.894)	(70.566)
Receitas financeiras	26	14.122	27.467	52.053	44.042
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		55.622	51.596	192.162	200.881
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	18(a)	-	-	(27.448)	(23.961)
Diferidos	18(a)	886	(748)	(1.694)	(4.079)
Lucro líquido do exercício		56.508	50.848	163.020	172.841
Lucro líquido do exercício atribuível à:					
Acionistas controladores				56.508	50.848
Acionistas não controladores				106.512	121.993
				163.020	172.841
Lucro básico por ação (valor expresso em reais)	22	0,4259	0,3832		

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

Helbor Empreendimentos S.A.
Demonstrações do resultado abrangente
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício	56.508	50.848	163.020	172.841
Outros componentes do resultado abrangente				
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	56.508	50.848	163.020	172.841
Total do resultado abrangente do exercício atribuível à:				
Acionistas controladores			56.508	50.848
Acionistas não controladores			106.512	121.993
Resultado abrangente do exercício			163.020	172.841

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

Helbor Empreendimentos S.A.
DVA - Demonstrações do Valor Adicionado
para os exercícios findos em em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
1. Receitas				
1.1 Receita com vendas de imóveis	633	4.407	1.260.026	1.270.660
1.2 Receita com taxa de administração e serviços	16.259	12.553	28.065	20.847
1.3 Receitas (Despesas) Operacionais	(10.004)	(11.624)	(27.556)	41.682
	6.888	5.336	1.260.535	1.333.189
2. Insumos				
2.1 Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	(4.826)	(844.229)	(908.240)
2.2 Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(20.524)	(17.825)	(113.698)	(124.632)
3. Valor Adicionado Bruto	(13.636)	(17.315)	302.608	300.317
4. Retenções				
4.1 Depreciação e amortização	(6.985)	(6.861)	(30.753)	(28.944)
	(6.985)	(6.861)	(30.753)	(28.944)
5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)	(20.621)	(24.176)	271.855	271.373
6. Valor Adicionado Recebido em Transferencia				
6.1 Equivalência Patrimonial	288.532	228.011	58.113	46.344
6.2 Receitas Financeiras	14.122	27.467	52.053	44.042
	302.654	255.478	110.166	90.386
7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)	282.033	231.302	382.021	361.759
8. Distribuição do Valor Adicionado				
8.1 Pessoal e Encargos				
8.1.1 Remuneração direta	39.024	37.241	39.914	38.141
8.1.2 Benefícios	9.455	7.780	9.830	8.169
8.1.3 FGTS	1.889	1.764	1.961	1.834
	50.368	46.785	51.705	48.144
8.2 Impostos Taxas e Contribuições				
8.2.1 Federais	11.828	10.651	74.023	62.431
8.2.2 Estaduais	31	32	31	32
8.2.3 Municipais	1.205	781	4.729	5.692
	13.064	11.464	78.783	68.155
8.3 Juros e Aluguel				
8.3.1 Juros	173.213	120.750	96.114	65.881
8.3.2 Aluguéis	-	-	-	578
8.3.3 Outras	(11.120)	1.455	(7.601)	6.160
	162.093	122.205	88.513	72.619
8.4 Remuneração de Capitais Próprios				
8.4.1 Dividendos propostos	13.421	12.077	13.421	12.077
8.4.2 Lucros retidos	43.087	38.771	43.087	38.771
8.4.3 Acionistas não controladores	-	-	106.512	121.993
	56.508	50.848	163.020	172.841
Total Distribuição do Valor Adicionado	282.033	231.302	382.021	361.759

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

Helbor Empreendimentos S.A.
Demonstrações do fluxo de caixa - método indireto
para os exercícios findos em em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxo operacional				
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	55.622	51.596	192.162	200.881
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	6.985	6.861	30.753	28.944
Ajuste a valor presente	-	-	(2.833)	1.485
Provisão para demandas judiciais	(284)	2.058	1.738	5.374
Provisão para risco de crédito e distratos	(633)	-	(16.339)	28.881
Provisão para perda na realização de imóveis	471	791	(15.668)	45.403
Amortização de mais valia fundamento em valor justo de terrenos	9.731	9.588	8.940	-
Tributos diferidos - Pis e Cofins	177	205	3.883	1.547
Apropriação de encargos sobre financiamentos	168.928	162.560	257.892	281.782
Encargos financeiros sobre financiamentos amortizados	76.487	80.208	156.490	130.512
Valor justo de propriedades para investimento	-	-	(4.040)	(41.374)
Equivalência patrimonial	(288.532)	(228.011)	(58.113)	(46.344)
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	(2.765)	(8.084)	15.317	(310.682)
Imóveis à comercializar	-	(5.008)	510.702	(164.890)
Depósitos judiciais	690	(86)	7.253	(1.604)
Outros ativos	593	(19.605)	(163.649)	(29.561)
Fornecedores	(1.061)	(143)	20.638	11.073
Obrigações socias, trabalhistas e tributárias	1.602	1.175	2.768	4.101
Adiantamentos de clientes	21.211	-	(280.506)	259.296
Credores por imóveis compromissados	-	-	41.492	(50.341)
Contas a pagar	157.969	(7.375)	75.509	17.111
Provisão para demandas judiciais	(730)	-	(2.729)	2.012
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(26.536)	(25.372)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(150.935)	(162.071)	(228.228)	(249.720)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	55.526	(115.341)	526.896	98.514
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos	(137.638)	(259.070)	15.858	(29.062)
Propriedade para investimento	-	9.831	(590.155)	(25.895)
Partes relacionadas, líquidas	73.445	323.670	44.782	(236.342)
Imobilizado e intangível	(717)	(1.215)	(13.543)	(13.355)
Títulos e valores mobiliários	(111.843)	41.731	(105.210)	33.262
Caixa líquido (aplicado) gerado nas atividades de investimento	(176.753)	114.947	(648.268)	(271.392)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos e financiamentos	899.454	587.031	1.197.903	1.018.418
Pagamentos de principal dos empréstimos e financiamentos	(642.415)	(589.873)	(1.159.197)	(943.121)
Pagamentos de dividendos	(12.076)	(12.125)	(12.077)	(12.125)
Participação de acionistas não controladores	-	-	192.443	85.428
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	244.963	(14.967)	219.072	148.600
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	123.736	(15.361)	97.700	(24.278)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	6.177	21.538	128.866	153.144
No fim do exercício	129.913	6.177	226.566	128.866
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	123.736	(15.361)	97.700	(24.278)

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

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

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO 2024

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

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

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

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

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

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

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

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

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

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

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid.	VGV Total Líquido	Part. Helbor	VGV Helbor Líquido	% Vendido	Resultado
Américas 19	Rio de Janeiro	Médio	614	349.409	20%	69.882	51%	Equivalência
Total 1T24 - 1 Empreendimento			614	349.409	20%	69.882	51%	
Fazenda Itapety	Mogi das Cruzes	Alto	100	84.636	25%	20.736	71%	Equivalência
Roya - 2ª Fase	São Paulo	Alto	100	22.835	100%	22.835	38%	Consolidado
Metropolitan Vila Nova - 2ª Fase	São Paulo	Alto	36	30.866	60%	18.520	17%	Consolidado
Patteo Vila Mariana - 1ª Fase	São Paulo	Médio-Alto	235	129.114	80%	103.291	50%	Consolidado
Total 2T24 - 4 Empreendimentos			471	267.451	62%	165.382	44%	
Total 3T24 - 0 Empreendimentos			0	0	0%	0	0%	
Patteo Vila Mariana - 2ª Fase	São Paulo	Médio-Alto	106	237.144	80%	189.715	18%	Consolidado
Alegria Patteo Mogilar - 1ª Fase	Mogi das Cruzes	Médio	164	126.199	80%	100.959	82%	Consolidado
Alegria Patteo Mogilar - 2ª Fase	Mogi das Cruzes	Médio	165	141.667	80%	113.334	24%	Consolidado
Total 4T24 - 1 Empreendimento			435	505.010	80%	404.008	41%	
Total 2024 - 12 Empreendimentos			1.520	1.121.870	57%	639.272	34%	

VENDAS CONTRATADAS

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

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

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

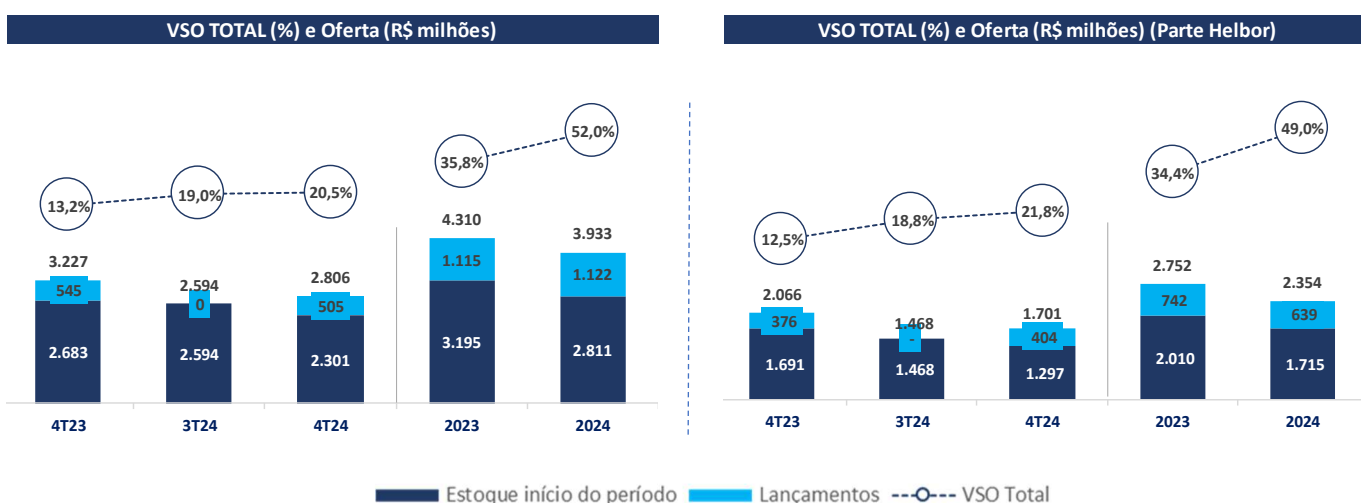
A Velocidade de Vendas Total, medida pelo indicador VSO, foi de 20,5% no 4T24, um aumento de 7,3 p.p. na comparação com o VSO apresentado no 4T23 e 1,4 p.p. quando comparado com o 3T24. O VSO Parte Helbor alcançou 21,8% um incremento de 9,3 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior

e 3.0 p.p. se comparado ao 3T24. O VSO de 2024 foi de 52,0% um aumento de 14,6 p.p. quando comparado com o ano anterior.

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

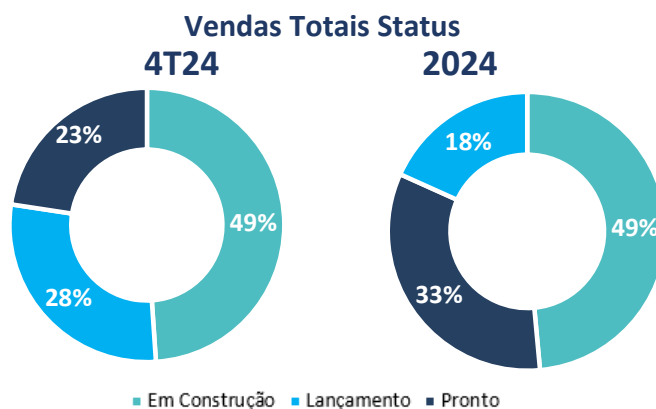
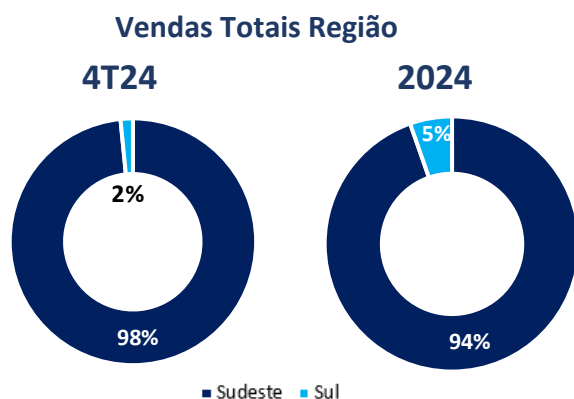
As Vendas Líquidas de Distratos no trimestre totalizaram R\$ 452,8 milhões, sendo 65,5% Parte Helbor. No ano, as Vendas Líquidas de Distratos somaram R\$ 1.771,1 milhões, sendo a Parte Helbor 55,6% deste valor.

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



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

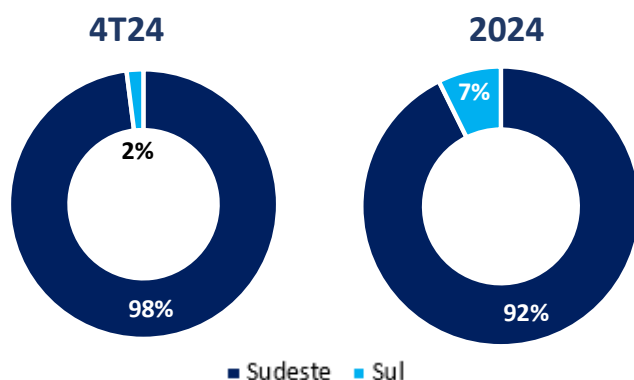
Vendas (100%)	4T24	4T23	4T24 x 4T23	3T24	4T24 x 3T24	2024	2023	2024 x 2023
Altíssimo	70.886	78.487	-9,7%	38.972	81,9%	190.159	218.777	-13,1%
Alto	55.259	63.154	-12,5%	40.754	35,6%	220.804	266.118	-17,0%
Comercial	8.024	26.497	-69,7%	13.686	-41,4%	46.073	123.734	-62,8%
Médio Alto	332.972	189.888	75,4%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



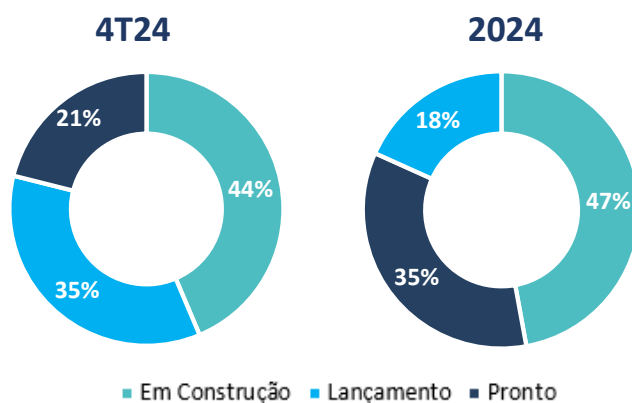
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas **parte Helbor**:

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

Vendas % Helbor Região



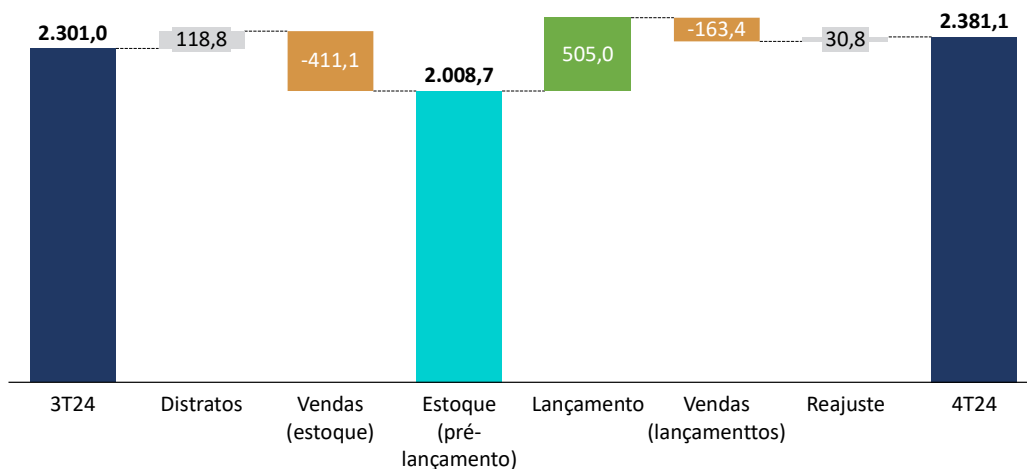
Vendas % Helbor Status



ESTOQUE

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

(R\$ milhões)



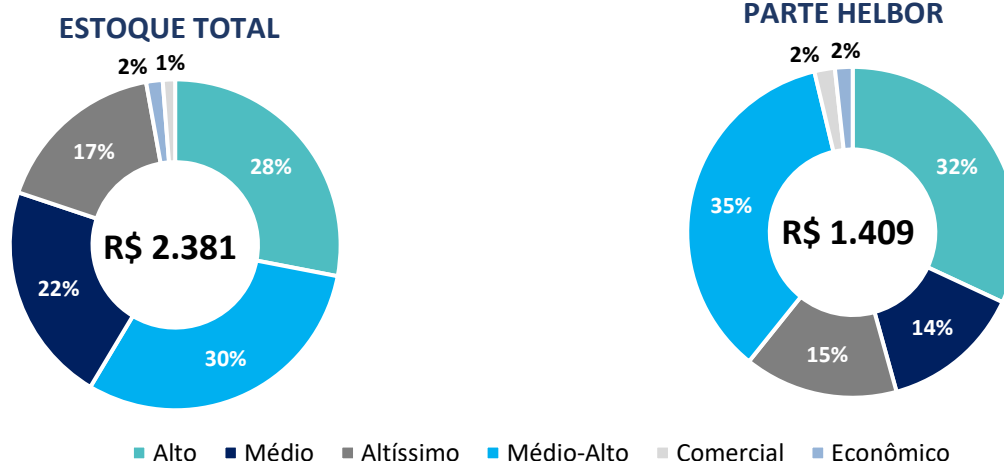
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Total	4T24	4T23	4T24 x 4T23	3T24	4T24 x 3T24
Legado Total ¹	51.620	221.721	-76,7%	83.757	-38,4%
Novo Ciclo Total ²	271.190	111.354	143,5%	313.216	-13,4%
Total Geral	322.810	333.075	-3,1%	396.973	-18,7%

Parte Helbor	4T24	4T23	4T24 x 4T23	3T24	4T24 x 3T24
Legado Parte Helbor ¹	47.898	186.234	-74,3%	72.082	-33,6%
Novo Ciclo Parte Helbor ²	165.100	78.338	110,8%	193.789	-14,8%
Total Geral	212.998	264.572	-19,5%	265.870	-19,9%

¹ Projetos lançados até dezembro de 2017.

² Projetos lançados a partir de 2018.

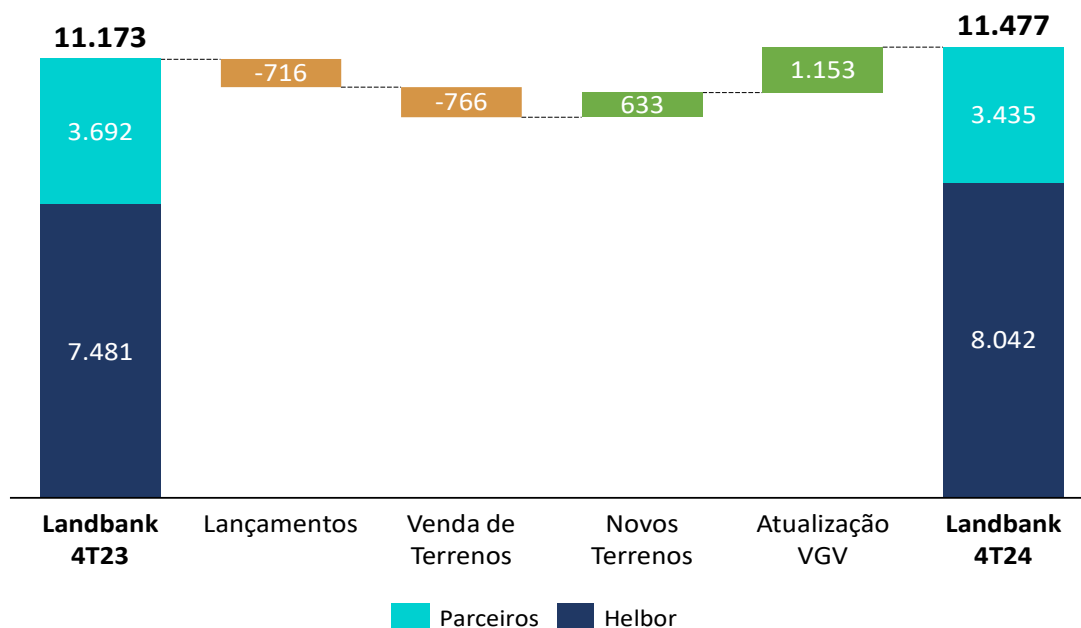
ESTOQUE POR SEGMENTO (R\$ Milhões)



LANDBANK

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

Dessa forma, o *landbank* da Companhia encerrou o ano com VGV bruto potencial de R\$ 11,5 bilhões, sendo 70% Parte Helbor.



ABERTURA POR CIDADE (R\$ Milhões)



ABERTURA POR SEGMENTO (R\$ Milhões)



ENTREGAS

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

Entregas (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid.	VGVL Total Líquido	Part. Helbor	VGVL Helbor Líquido	% Vendido	% Repassado/Quitado ²	Resultado
Helbor Signature	Joinville	Alto	63	80.332	100%	80.332	100%	71%	Consolidado
Helbor Passeo Patteo Mogilar – 2ª fase	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	108	97.340	80%	77.872	100%	79%	Consolidado
Caminhos da Lapa – Elo	São Paulo	Médio	311	159.177	18%	29.129	99%	53%	Equivalência
W Residences São Paulo	São Paulo	Altíssimo	216	460.270	58%	264.655	81%	66%	Consolidado
Helbor Window Moema	São Paulo	Alto	182	119.370	60%	71.622	100%	94%	Consolidado
Total 1T24 - 5 Empreendimentos			880	916.489	57%	523.611	96%	69%	
Residencial – Casa Vila Nova	São Paulo	Altíssimo	12	65.235	70%	45.665	83%	33%	Consolidado
Helbor Patteo São Paulo	São Paulo	Médio-Alto	334	258.870	40%	103.548	88%	74%	Equivalência
Reserva Ipoema by Helbor Home – 2ª fase	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	134	79.168	60%	47.501	63%	70%	Consolidado
Total 2T24 - 3 Empreendimentos			480	403.273	49%	196.713	78%	72%	
To. Liv Pinheiros	São Paulo	Econômico	400	126.000	50%	63.000	84%	67%	Consolidado
Reserva Caminhos da Lapa – 1ª fase	São Paulo	Médio-Alto	171	198.197	24%	48.221	98%	42%	Equivalência
Helbor Patteo Klabin – 1ª fase	São Paulo	Médio-Alto	306	124.657	60%	74.794	99%	78%	Consolidado
Total 3T24 - 3 Empreendimentos			877	448.854	41%	186.016	94%	66%	
Helbor B. LIV	São Paulo	Econômico	347	102.008	100%	102.008	98%	33%	Consolidado
Total 4T24 - 1 Empreendimento			347	102.008	100%	102.008	98%	33%	
Total 2024 - 12 Empreendimentos			2.584	1.870.624	54%	1.008.348	91%	60%	

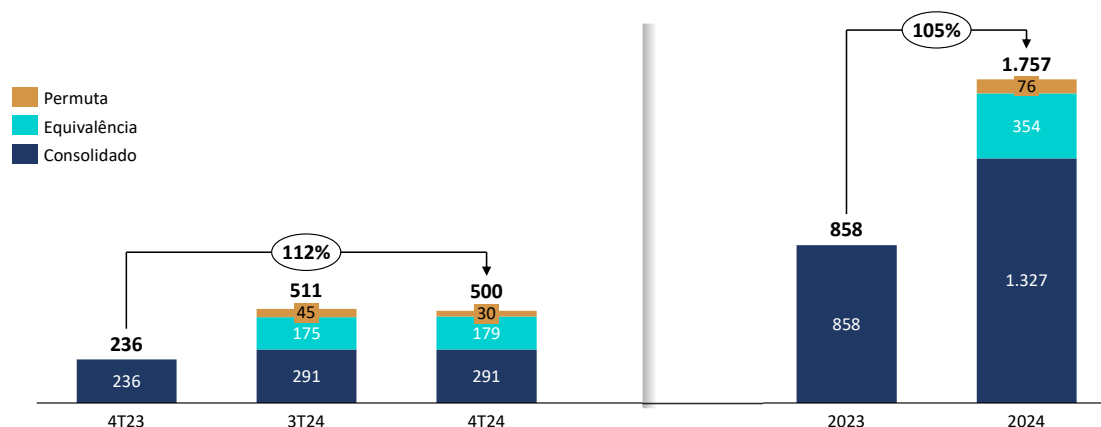
1 - Líquido de permuta

2 - Valor calculado sobre as unidades vendidas

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

No acumulado ano os repasses totalizaram R\$ 1.756,7 milhões, sendo R\$ 1.327,1 milhões Consolidados, R\$ 354,0 milhões reconhecidos através de Equivalência Patrimonial e R\$ 75,6 milhões referentes à Permutas. Do total a Parte Helbor correspondeu a 59,6% do valor total.

(R\$ milhões)

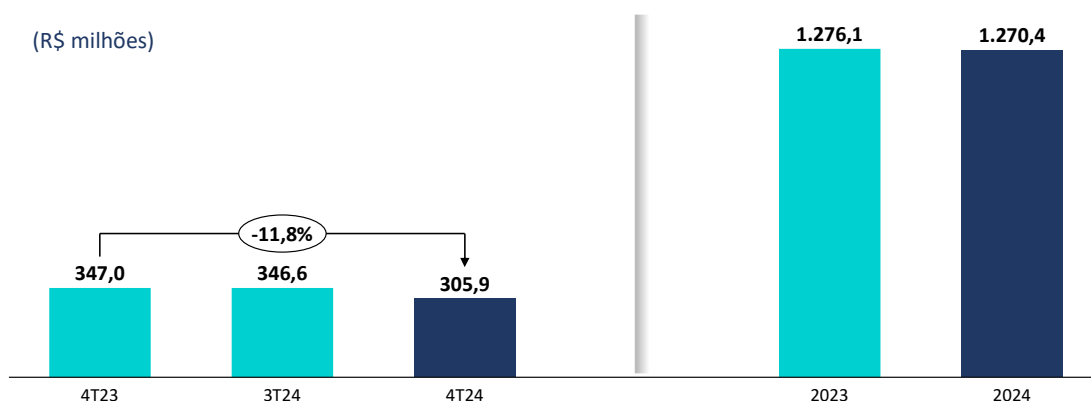


DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

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



LUCRO BRUTO

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

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

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

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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS - DGA

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

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

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

DESPESAS COMERCIAIS

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

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

Em 2024, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 95,8 milhões, uma diminuição de 12,4% em relação a 2023, principalmente devido à redução das despesas com: (i) Comissões de Vendas uma vez que esses gastos são

reconhecidos pela evolução do % do PoC, ou seja, acompanham o comportamento da receita; (ii) Publicidade e Propaganda pelo menor volume de empreendimentos lançados em 2024 versus 2023, e (iii) menores gastos com decoração de apartamentos modelo e estandes de vendas, em função do menor volume de lançamentos no período.

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

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

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

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

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

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

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

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 Líquido de permutas

RESULTADO FINANCEIRO

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

As Receitas Financeiras no trimestre totalizaram R\$ 17,4 milhões, marcando um crescimento de 68,9% em relação ao 4T23 e de 20,2% quando comparado ao 3T24, impulsionado principalmente pelo reconhecimento dos Juros Ativos sobre os contratos de venda de imóveis. As despesas financeiras somaram R\$ 28,5 milhões no período, o que representa um aumento de 83,3% em relação ao 4T23 e de 22,1% em comparação ao 3T24, devido ao maior custo com juros e encargos financeiros de financiamentos.

Em 2024, as receitas financeiras alcançaram R\$ 52,0 milhões, um crescimento de 18,2% em relação ao ano anterior, reflexo principalmente da Variação Monetária Ativa e dos Juros Ativos sobre Contratos de venda de imóveis. As despesas financeiras totalizaram R\$ 99,9 milhões, representando um aumento de 41,6% em relação a 2023, devido ao maior custo com juros e encargos financeiros de financiamentos.

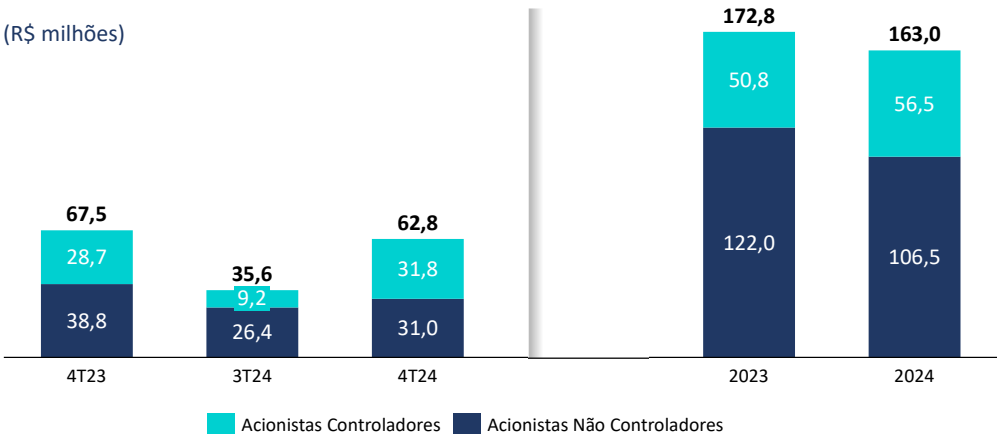
(R\$ Mil)	4T24	4T23	4T24 x 4T23	3T24	4T24 x 3T24	2024	2023	2024 x 2023
Receitas de Aplicações Financeiras	2.191	2.374	-7,7%	2.091	4,8%	9.567	11.193	-14,5%
Variação Monetária Ativa	8.371	6.151	36,1%	8.649	-3,2%	24.869	20.525	21,2%
Juros Ativos sobre Contratos	6.031	1.543	290,9%	3.370	79,0%	15.846	11.464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

LUCRO LÍQUIDO

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

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

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



RESULTADOS A APROPRIAR

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

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

¹ Sem encargos financeiros referentes aos juros das operações destinadas aos empreendimentos

RECEBÍVEIS

O Total de Recebíveis, líquidos de Ajuste a Valor Presente (AVP) e Provisão para risco de crédito e distrato, atingiu R\$ 1.061,3 milhões ao final de 2024 em linha com 2023. Do total de recebíveis, R\$ 462,0 milhões são referentes às unidades concluídas e R\$ 600,9 milhões de unidades em construção.

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	2024	2023	2024 x 2023	2024	2023	2024 x 2023	2024	2023	2024 x 2023
Contas a Receber	443.730	363.587	22,0%	610.459	691.808	-11,8%	1.054.189	1.055.395	-0,1%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(18.712)	(21.544)	-13,1%	(18.712)	(21.544)	-13,1%
Provisão para risco de crédito e distrato	(42.040)	(43.174)	-2,6%	(935)	(14.503)	-93,6%	(42.975)	(57.677)	-25,5%
Outros Créditos	58.678	50.858	15,4%	10.069	30.361	-66,8%	68.747	81.219	-15,4%
Total	460.368	371.271	24,0%	600.881	686.122	-12,4%	1.061.249	1.057.393	0,4%

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

Ao final de 2024, a Dívida Bruta Consolidada somou R\$ 1.991,7 milhões, apresentando um aumento de 3,6% em relação ao fechamento de 2023. Essa variação pode ser explicada, principalmente, pela captação de: (i) R\$ 425,0 milhões em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro; (ii) R\$ 205,8 milhões em plano empresário (autoliquidável); e (iii) R\$ 356 milhões de CDBs, parcialmente compensada pelas amortizações de que ocorrerão ao longo de 2024 também nessas modalidades de financiamento.

As disponibilidades ao final de 2024 totalizaram R\$ 480,8 milhões, o que resultou em uma Dívida Líquida de R\$ 1.510,8 milhões, representando 56,3% do Patrimônio Líquido Consolidado. Esse valor refletiu uma

redução de 13,2 pontos percentuais em comparação ao final de 2023, evidenciando a disciplina de capital da Companhia e marcando o início de seu ciclo de desalavancagem.

Endividamento (R\$ mil)	4T24	4T23	4T24 x 4T23	3T24	4T24 x 3T24
Financiamento de Obras – SFH	445.545	579.357	-23,1%	515.522	-13,6%
Cédula de Crédito Bancário e outras	636.977	375.106	69,8%	676.413	-5,8%
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI com Lastro	552.665	518.349	6,6%	525.725	5,1%
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	356.491	450.496	-20,9%	286.897	24,3%
Dívida Bruta	1.991.678	1.923.308	3,6%	2.004.557	-0,6%
Disponibilidades	480.836	277.926	73,0%	230.474	108,6%
Dívida Líquida	1.510.842	1.645.382	-8,2%	1.774.083	-14,8%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.685.615	2.369.597,0	13,3%	2.578.480	4,2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	56,3%	69,4%	13,2 p.p.	68,8%	-12,5 p.p.

No 4T24 registramos Geração de caixa, na visão Consolidada, de R\$ 263,7 milhões. Desta forma, encerramos o ano de 2024 com uma Geração de caixa de R\$ 135,0 milhões.

Endividamento (R\$ Mil) - Consolidado	1T24	2T24	3T24	4T24	2024
Disponibilidades	443.475	342.502	230.474	480.836	480.836
Empréstimos e Financiamentos	2.086.076	2.095.182	2.004.557	1.991.678	1.991.678
Dívida líquida - Início do período	1.645.382	1.642.601	1.752.680	1.774.083	1.645.382
Dívida líquida - Fim do período	1.642.601	1.752.680	1.774.083	1.510.842	1.510.842
(Cash Burn) Geração de Caixa	2.781	(110.079)	(21.403)	263.241	134.540

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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 2024.

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2024.

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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

2. Resumo das principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

2.2. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

(a) Demonstrações financeiras

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

(b) Pressuposto de continuidade operacional

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

(c) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

(d) Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

A apresentação da DVA, individual e consolidada, é obrigatória apenas para companhias de capital aberto, de acordo com o item 3 da NBC TG 09, aprovada pela Resolução CFC n.º 1.138/08 e alterada pela Resolução CFC n.º 1.162/09. Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante os exercícios apresentados. O IFRS não requer a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis

3.1 Consolidação

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

a) Controladas

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

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

As demonstrações financeiras consolidadas 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 diretamente no patrimônio líquido, na conta “ganhos e perdas em investimentos”.

c) Perda de controle em controladas

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 esta diminuição 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.6 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

3.7 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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

consistentes e uniformes com o esperado pelo mercado. Ganhos e perdas resultantes das variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídas na demonstração do resultado do exercício em que forem geradas.

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

Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

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

3.9 Imobilizado e intangível

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

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

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

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

3.10 Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

Os principais grupos de contas sujeitos à avaliação ao valor recuperável incluem “imóveis a comercializar” e “investimentos”. As informações sobre a redução ao valor recuperável também estão detalhadas na nota explicativa nº 3.6 e 3.7, respectivamente.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Apesar de o valor de mercado das ações da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, estar inferior ao seu valor patrimonial, não foram identificadas perdas por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros da Companhia e de suas controladas.

3.11 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, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e, subsequentemente, são demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre valor justo (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos e financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são classificados como passivo circulante e não circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável de que o lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos, quando aplicável, são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia não possui impostos diferidos ativos registrados no balanço.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos de IRPJ e CSLL não registrados pela Controladora em 31 de dezembro de 2024 totalizam R\$ 522.437 (R\$ 430.243 em 2023), 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. Periodicamente os valores são revisados.

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 reflita 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),

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

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

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

c) Operações de permuta física

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

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 venda. 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 de ativo

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

c) Valor justo das propriedades para investimento

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

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

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:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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 Companhia e suas controladas, independentemente do respectivo resultado.

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.18 Novas normas e interpretações

As normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes na data das demonstrações financeiras, estão listadas a seguir:

a) IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

IFRS 18 substituirá o IAS 1 (CPC 26 (R1)) e trará novas regras para a demonstração do resultado, exigindo a classificação das receitas e despesas em cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas. Além disso, altera o IAS 7 (CPC 03 (R2)), mudando a base para determinar fluxos de caixa operacionais e eliminando a opção de classificar dividendos e juros de diferentes formas. Vigência a partir 1º de janeiro de 2027.

A Companhia está avaliando os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras e notas explicativas às demonstrações financeiras.

b) Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros – IFRS 9 e IFRS 7

As mudanças no IFRS 9 e IFRS 7 (CPC 48 e CPC 40) esclarecem o reconhecimento e desreconhecimento de ativos e passivos financeiros, ampliam diretrizes para a avaliação do critério de pagamentos exclusivos de principal e juros (SPPI) e exigem novas divulgações, incluindo instrumentos com fluxos de caixa atrelados a metas ambientais, sociais e de governança. Vigência a partir de 1º de janeiro de 2026.

As alterações não devem gerar um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

c) Alterações ao CPC 18 (R3) e ICPC 09 – atualização e impactos

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao CPC 18 (R3) – Investimento em Coligada, Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e à ICPC 09 – Demonstrações Contábeis Individuais, Separadas e Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial. O objetivo das atualizações é alinhar as normas contábeis brasileiras aos padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A principal mudança no CPC 18 (R3) refere-se à aplicação do método da equivalência patrimonial para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais. Essa atualização reflete uma recente alteração nas normas internacionais, que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. A convergência não resulta em impactos materiais em relação à norma vigente, limitando-se a ajustes de redação e atualização das referências normativas.

A ICPC 09, que não possui um correspondente direto nas normas do IASB, necessitava de revisões para alinhar sua redação às atualizações normativas ocorridas desde sua emissão. As mudanças ajustam seu conteúdo às diretrizes atualmente adotadas pelo CPC.

As alterações entram em vigor para demonstrações financeiras iniciadas em ou após 1º de janeiro de 2025.

As alterações não devem gerar um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

5. Títulos e valores mobiliários

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

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

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

6. Contas a receber

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

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

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente (AVP), estão próximos ao valor justo.;

ii) A taxa utilizada no cálculo do valor presente em 31 de dezembro de 2024 foi de 6,42% (5,86% em 31 de dezembro de 2023);

iii) Saldo a receber de alienação de participações societárias da HESA 196 Investimentos Imobiliários S.A.;

iv) Outros créditos compostos por conta corrente com sócios não controladores e demais créditos.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A composição das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, é demonstrado a seguir:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas				
Até 90 dias (i)	-	232	93.911	88.133
De 91 a 180 dias (ii)	-	364	40.105	22.970
Acima de 180 dias	2.362	2.362	87.128	92.035
Total vencidas	2.362	2.958	221.144	203.138
Ano				
A vencer				
2024	-	-	-	552.372
2025	5.953	4.839	656.786	124.853
2026	267	127	76.811	45.939
2027	-	-	32.252	27.859
2028 em diante	-	-	67.196	101.232
Total a vencer	6.220	4.966	833.045	852.255
Total a receber de clientes	8.582	7.924	1.054.189	1.055.393

7. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias concluídas e em construção, bem como pelos terrenos para futuras incorporações, conforme demonstrado a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	5.063	5.063	154.393	225.853
Terrenos a incorporar	815	815	1.963.154	1.711.013
Imóveis em construção	-	-	549.530	1.131.501
Loteamentos a comercializar	1.202	1.203	1.202	1.203
Juros apropriados (i)	-	-	323.684	373.193
Provisão para ajuste de valor de mercado	(1.261)	(791)	(44.301)	(61.607)
	5.819	6.290	2.947.662	3.381.156
Circulante	5.004	5.475	1.318.414	2.064.466
Não circulante	815	815	1.629.248	1.316.690

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de demais financiamentos obtidos pela controladora e cujos recursos foram transferidos para as sociedades controladas através de aumento de seu capital e adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC, as quais os utilizaram para aplicação em seus empreendimentos. Os encargos financeiros capitalizados, correspondentes às unidades ainda não comercializadas, estão apresentados nos saldos consolidados (na controladora estão apresentados na rubrica "Investimentos" - nota 9).

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Transações com partes relacionadas

(i) Entidades

Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio (Hélio Borenstein S.A.), Companhia de capital fechado, fundada em 30 de junho de 1961, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 16º andar na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, acionista controlador da Companhia.

A Hélio Borenstein S.A. dedica-se, diretamente ou por meio de suas controladas e controladas em conjunto, a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos e a aquisição, a administração, o desenvolvimento, a locação e a gestão de prédios corporativos, *shopping centers*, estacionamentos, *strip malls*, galpões industriais e hotéis.

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBR Realty), é uma sociedade anônima de capital aberto, fundada em 13 de dezembro de 2011, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP: 08580-500 - Helbor Concept – Edifício Corporate, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Controlada pela Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, a HBR Realty atua no desenvolvimento, administração e locação de propriedades imobiliárias comerciais.

(ii) Saldos e transações

Com Acionista Controlador

A Companhia, por meio de sua controlada Helbor Vendas – Gestão Imobiliária Ltda. atualmente mantém um único contrato de locação de imóvel, o qual é de propriedade da controladora Hélio Borenstein S.A.

O valor do aluguel em dezembro de 2024 foi de R\$ 264 (R\$ 1.256 em 31 de dezembro de 2023). O contrato com a Hélio Borenstein S.A. tem vigência de 60 meses e é reajustado, a cada 12 meses, aplicando-se o maior índice de inflação oficial divulgado pelo Governo Federal, registrado como despesas no grupo de despesas gerais e administrativas.

Com HBR Realty e suas controladas

As operações entre HBR Realty e a Companhia, ainda que realizadas por meio de suas controladas, são aprovadas nos Conselhos de Administração de cada uma das Companhias, na forma da legislação e da regulamentação aplicáveis, e em linha com as respectivas Políticas de Transações com Partes Relacionadas, com os acordos de investimentos, e com as melhores práticas de governança aplicáveis a transações dessa natureza, pois não considera os votos dos acionistas controladores das Companhias.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.1 Com controladas

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária, bem como em estruturas societárias segregadas (SPEs e SCPs). A estrutura de administração destes empreendimentos e o gerenciamento de caixa são centralizados, normalmente, pela empresa líder, a qual fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nos saldos de ativos e passivos com partes relacionadas, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros, bem como não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos giram em torno de três a quatro anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

(i) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	85.415	28.936	2.720	300
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	79.208	79.070	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	74.609	73.342	1.563	456
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	67.543	67.383	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	67.508	66.953	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	65.274	63.816	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.356	74.612	-	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.080	11.358	-	-
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.655	46.970	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.811	30.905	2.727	390
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.581	33.044	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.552	34.552	-	-
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.447	5.857	-	-
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.472	34.177	912	-
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	29.469	23.034	2.221	-
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.357	28.659	506	159
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.062	26.377	865	531
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.465	26.595	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.505	19.849	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.548	23.656	381	210
Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.700	-	-	-
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.974	18.974	-	-
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.450	18.451	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.019	17.003	-	-
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.750	-	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.342	16.549	-	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.688	11.255	-	-
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.596	9.043	-	-
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.552	9.539	787	220
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	12.062	10.936	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.080	10.594	675	100
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.893	1.075	6.000	6.000
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.784	9.885	200	135
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.627	9.471	551	130

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.100	-	-	-
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	54.071	54.156
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	49.400	19.400
Rec República do Líbano Empreendimentos imobiliários Ltda.	1.904	-	31.956	-
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.005	-	23.550	16.900
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	390	320	23.310	23.310
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	13.908	23.102	13.574
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	211	211	16.605	10.965
Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	13.209	27.216
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	12	492	12.381	9.756
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	11.656	5.760
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	185	513	8.580	8.580
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	195	445	3.730	12.967
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	105	386	3.820	2.760
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	-	-	4.549	-
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	-	-	-	26.669
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	-	11.491
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	-	17.002
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	-	5.714
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-	3.986	3.986
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	-	-	1.956	1.332
Ccisa128 Incorporadora S.A. (viii)	-	-	3.549	-
Outros (ix)	121.420	69.886	30.894	30.074
	1.296.961	1.028.081	340.412	310.243

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

(ii) Referente a venda de unidades comerciais da Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (Window Moema);

(iii) Reembolso de custas da venda do terreno da TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Helbor Patteo Klabin);

(iv) Referente venda de unidades comerciais da Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Supreme Pinheiros);

(v) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (Edition Vila Madalena);

(vi) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (Wide);

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

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

(ix) Saldo a receber de 70 SPEs e SCPs com valores individuais abaixo de R\$ 10 milhões.

(ii) Passivo circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	159.025	24.141	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	79.754	76.514	-	-
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	77.460	71.792	-	-
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	74.907	69.406	-	-
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	74.100	29.100	-	-
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	70.159	54.169	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.263	51.187	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	56.587	53.833	-	-
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	52.330	51.980	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	51.605	39.249	-	19
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	49.769	38.179	-	-
Rec República do Líbano Empreendimentos imobiliários Ltda.	45.000	-	106	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	44.712	30.408	40	40
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	39.647	26.822	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.222	33.930	-	-
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.621	32.395	-	-
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.071	9.330	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.196	31.375	-	-
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.317	28.321	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.175	18.528	-	-
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.893	21.198	-	-
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.490	27.915	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.167	25.606	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.386	11.885	-	-
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.269	21.726	-	4.513
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.550	16.900	1.093	-
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.091	19.603	-	46
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.932	932	-	8
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.659	6.236	-	24
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.655	21.655	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.441	21.340	-	-
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.197	18.739	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.020	20.585	-	-
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.422	17.970	-	-
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.309	19.309	-	-
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	18.521	16.817	-	-
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.072	25.263	-	-
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.485	8.640	-	-
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.910	16.460	-	-
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.656	3.797	-	289
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.280	11.040	-	-
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.178	15.178	-	-
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.950	22.910	-	-
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.180	12.770	-	780
Hesa 199 Investimentos Imobiliários S.A.	321	6.921	-	-
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.085	7.320	-	-
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3.030	-	-
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.555	7.881	-	-
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.600	3.500	-	-
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	-	3.300	-	-
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.164	6.360	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.731	6.728	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.660	18.672	-	-
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	7.876	30.426	-	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5.850	-	-
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.034	510	-	1.363
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	350	-	1.560
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	5.504	770
Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.200	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.250	23.217	52.907	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	15.046	3.610
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	12.841	-
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	10.370	-	10.370	-
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	9.500	22.829	9.500	22.829
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	2.690	2.690
Outros (v)	139.043	139.470	2.843	2.648
	1.803.822	1.461.497	116.140	41.189

(i) Contas a pagar compostos por conta corrente com sócios não controladores e contas a pagar da controlada Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com sua co-incorporadora Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda., referente a amortizações do contrato de financiamento de obra, cujo pagamento é feito integralmente na "Hesa 178";

(ii) Referente a reembolsos relacionados a custos sobre a venda terreno Conselheiro Carrão da Helbor Empreendimentos S.A.;

(iii) Contas a pagar compostos por conta corrente sócios não controladores;

(iv) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda. (Patteo Bosque Maia);

(v) Saldo a receber de 68 SPEs e SCPS com valores individuais abaixo de R\$ 10 milhões.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) Remuneração dos administradores

Controladora e consolidado	
31/12/2024	31/12/2023
Salários e honorários - Diretoria Estatutária e Administradores	9.540
Remuneração do conselho de Administração	945
Remuneração do comitê de Auditoria	453
Encargos sociais	4.619
Participação nos lucros ou resultados - Diretoria Estatutária e Administradores	6.618
22.175	18.898

9. Investimentos

(a) Movimentação dos saldos

Controladora	
31/12/2024	31/12/2023
No início do exercício	2.974.816
Aumento de capital	602.658
Redução de capital	(425.668)
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos	1.584
Amortização de mais valia do valor justo dos terrenos	(11.315)
Dividendos	(126.177)
Provisão para perdas	(2.446)
Equivalência patrimonial	288.532
Outros	(3.243)
	3.298.741
Encargos financeiros (i)	14.294
No fim do exercício	3.313.035

Consolidado	
31/12/2024	31/12/2023
No início do exercício	556.138
Aumento de capital	5.158
Redução de capital	(36.951)
Amortização de mais valia do valor justo dos terrenos	(8.940)
Dividendos	(1.137)
Equivalência patrimonial	58.113
Outros	(3.236)
	569.145
Encargos financeiros (i)	20.698
No fim do exercício	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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Detalhes do saldo de investimento

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2024						Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em		Passivo a descoberto de investidas	
	%		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
	2024	2023										
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	100,00%	100,00%	12.881	7	12.874	-	-	(12)	12.874	12.788	-	-
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	21.331	987	20.344	910	910	16	20.344	19.405	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99%	99,99%	151.504	69.374	82.130	5.240	5.239	17.596	82.122	76.671	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	15.416	2.903	12.513	(339)	(204)	(277)	7.508	7.165	-	-
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	75,00%	75,00%	671	14.756	(14.085)	(597)	(448)	(1.048)	-	-	10.564	9.314
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99%	99,99%	29.979	18.914	11.065	(1.585)	(1.585)	189	11.064	23.995	-	-
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	15.265	930	14.335	(402)	(201)	37	7.167	14.045	-	-
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	26.029	693	25.336	(1)	(1)	(2)	12.668	12.536	-	-
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	18.548	211	18.337	178	178	129	18.337	18.159	-	-
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	40,00%	11.208	673	10.535	(4.197)	(1.679)	3.253	4.214	6.273	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	87.672	55.402	32.270	6.979	5.583	4.748	25.816	16.913	-	-
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	54.567	21.087	33.480	(10)	(10)	(1)	33.480	30.301	-	-
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	75,00%	75,00%	11.823	46.096	(34.273)	(800)	(600)	(2.980)	-	-	25.705	22.172
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	80,00%	80,00%	4.927	47.990	(43.063)	122	98	(5.577)	-	-	34.450	34.548
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	72.874	35.970	36.904	7.670	7.670	(979)	36.904	37.612	-	-
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	39.466	2.587	36.879	(26)	(26)	250	36.879	36.696	-	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	63.589	44.070	19.519	2.499	1.750	2.371	13.663	11.914	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	53.368	37.189	16.179	1.814	1.814	(3.515)	16.179	21.680	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	7.145	2.095	5.050	160	884	3.693	4.040	24.698	-	-
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00%	70,00%	167.429	44.225	123.204	9.400	6.580	14.793	86.243	76.407	-	-
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.039	2.503	4.536	686	686	(779)	4.536	12.757	-	-
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	38.342	8.856	29.486	(29)	(23)	(6)	23.588	14.769	-	-
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A. (iii)	99,99%	99,99%	42.169	42.901	(732)	(238)	(238)	(879)	-	1.179	732	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50%	62,50%	425.209	134.847	290.362	36.012	22.507	25.338	181.476	183.855	-	-
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	31.234	30	31.204	(1)	(1)	-	24.963	24.806	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	57.052	28.065	28.987	8.578	6.004	(1.637)	20.291	-	-	5.664
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	111.358	24.247	87.111	21.390	21.390	4.965	87.111	62.890	-	-
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	26.183	8.169	18.014	1.951	1.561	(2)	14.411	9.790	-	-
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	113.865	(2.616)	116.481	27.035	21.628	26.188	93.185	79.144	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	13.594	4.122	9.472	554	554	(1.206)	9.472	3.574	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	5.864	12.228	(6.364)	(461)	(461)	1.054	-	-	6.364	4.566
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	37.252	-	37.252	(7)	(7)	6	37.252	37.032	-	-
Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	90,00%	-	-	-	-	(5)	2	-	9.710	-	-
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	57,50%	57,50%	813.534	384.764	428.770	43.130	24.800	44.054	246.543	173.075	-	-
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	85,00%	8.030	148	7.882	2.568	2.183	3.290	6.700	16.247	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	27.733	10.287	17.446	957	765	(2.180)	13.957	14.031	-	-
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	13.600	11.925	1.675	263	184	4.298	1.173	9.529	-	-
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	21.663	8.767	12.896	4.480	4.480	2.116	12.896	23.808	-	-
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	21.762	854	20.908	(238)	(190)	2.136	16.727	15.973	-	-
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	128.420	787	127.633	(2.420)	(2.420)	15	127.633	129.916	-	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00%	24,75%	363.243	162.575	200.668	(21)	(5)	18	110.367	33.682	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2024						Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em		Passivo a descoberto de investidas	
	%		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
	2024	2023										
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	25.208	9.132	16.076	(721)	(721)	(532)	16.076	15.561	-	-
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	40,00%	64.941	35.026	29.915	12.855	5.268	4.788	11.966	16.057	-	-
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	165.942	78.916	87.026	33.041	33.041	4.058	87.026	36.690	-	-
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	77.813	11.792	66.021	8.863	4.432	6.528	33.010	25.964	-	-
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	37.874	1.248	36.626	5.522	3.313	11.480	21.975	33.916	-	-
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	85,00%	185.096	92.133	92.963	7.691	6.537	(944)	79.019	53.866	-	-
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	16.069	8.989	7.080	1.792	1.075	10.008	4.248	16.642	-	-
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%	25.405	68	25.337	(30)	(27)	(79)	22.804	21.490	-	-
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00%	55,00%	177.179	105.941	71.238	18.279	10.054	1.128	39.181	27.165	-	-
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	132.313	87.618	44.695	(11)	(9)	(30)	35.756	35.764	-	-
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	60,00%	95.196	13.241	81.955	5.972	4.637	299	65.564	38.033	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	47.714	21.334	26.380	(161)	(112)	527	18.466	16.635	-	-
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	184.728	104.524	80.204	8.605	4.302	1.227	40.102	18.812	-	-
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	104.189	74.802	29.387	2.234	2.234	-	29.387	19.194	-	-
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	133.804	105.800	28.004	2.093	1.256	1.625	16.803	14.669	-	-
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	53.754	29.038	24.716	49	49	52	24.716	24.627	-	-
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	96.786	64.035	32.751	8.860	4.802	(455)	22.926	8.863	-	-
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,18%	70,00%	206.315	126.285	80.030	30	18	28	2.591	52.412	-	-
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	64.200	33.847	30.353	463	463	724	30.353	30.328	-	-
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	60,00%	60,00%	135	40	95	14	(589)	(48)	57	63.594	-	-
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	1,00%	100,00%	50.850	24.503	26.347	371	371	918	263	18.209	-	-
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	41.817	19.781	22.036	44	44	48	22.036	21.966	-	-
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	45.583	28.241	17.342	3.118	3.118	(832)	17.342	10.529	-	-
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	115.248	83.608	31.640	(8)	(7)	(3)	25.312	21.799	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	55.312	35.109	20.203	40	20	23	10.102	10.082	-	-
Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	59.682	37.878	21.804	(10)	(10)	(18)	21.804	19.301	-	-
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	37.905	35.029	2.876	(6)	(6)	(8)	2.876	12.551	-	-
Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	45.956	44.945	1.011	(9)	(9)	(2)	1.011	132	-	-
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	65.997	51.183	14.814	(14)	(14)	(10)	14.814	15.859	-	-
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	27.753	25.781	1.972	(7)	(7)	(13)	1.972	743	-	-
Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	54.331	37.444	16.887	(2)	(2)	(1)	16.887	13.437	-	-
Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	100,00%	81.188	80.122	1.066	(2)	(2)	(1)	639	8	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	55.397	2.155	53.242	(281)	(196)	11.878	37.270	35.594	-	-
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	346.933	198.556	148.377	60.969	36.582	27.888	89.026	53.511	-	-
REC República do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	-	314.352	62.800	251.552	640	-	-	150.931	-	-	-
Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	45.336	11.621	33.715	11.732	5.866	3.334	16.857	11.533	-	-
Outros (iii) / (v)			413.500	199.631	213.869	5.982	4.924	(12.558)	187.119	224.830	5.609	10.442
							260.039	210.502	2.680.070	2.343.391	83.424	86.706
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	293.471	53.000	240.471	37.257	22.006	16.658	120.235	123.141	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,00%	50,00%	3	1.775	(1.772)	(388)	(194)	6	-	2.528	886	-
Total das controladas em conjunto (b)							21.812	16.664	120.235	125.669	886	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2024						Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em		Passivo a descoberto de investidas	
	%		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
	2024	2023										
Leopoldo Figueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	-	190.811	88.449	102.362	13.088	6.544	(174)	51.171	44.755	-	-
Outros (v)			6.675	3.694	2.981	325	137	1.019	1.330	5.336	-	50
Total das coligadas (c)							6.681	845	52.501	50.091	-	50
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)							-	-	430.499	416.205	-	-
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)							-	-	29.730	39.460	-	-
							-	-	460.229	455.665	-	-
Total da controladora d = (a+b+c)							288.532	228.011	3.313.035	2.974.816	84.310	86.756
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	293.471	53.000	240.471	37.257	22.006	16.658	120.235	123.141	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,00%	50,00%	3	1.775	(1.772)	(388)	(194)	6	-	2.528	886	-
Total das controladas em conjunto (a)							21.812	16.664	120.235	125.669	886	-
Leopoldo Figueira Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	-	190.811	88.449	102.362	13.088	6.544	(174)	51.171	44.755	-	-
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	28,38%	28,38%	50.433	20.375	30.058	(3.691)	(1.047)	549	8.529	9.577	-	-
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,00%	50,00%	87.191	-	87.191	13.400	6.700	10.113	43.596	35.762	-	-
Mais valia Caminhos da Lapa I Participações Ltda.			-	-	-	-	-	-	17.291	22.773	-	-
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	50,00%	92.387	36.667	55.720	(2.650)	(1.325)	688	27.859	30.470	-	-
Mais valia Caminhos da Lapa II Participações Ltda.			-	-	-	-	-	-	28.331	28.329	-	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	50,00%	285.412	20.070	265.341	46.890	23.445	17.485	132.670	107.321	-	-
Mais valia Caminhos da Lapa III Participações Ltda.			-	-	-	-	-	-	36.456	37.163	-	-
Ccisa128 Incorporadora Ltda.	20,00%	20,00%	61.774	23.293	38.481	5.690	1.138	-	35.096	38.000	-	-
Mais valia Ccisa128 Incorporadora Ltda.			-	-	-	-	-	-	23.568	27.968	-	-
Outros (v)			7.228	4.181	3.047	299	846	1.019	1.330	5.339	-	50
Total das coligadas (b)							36.301	29.680	405.897	387.457	-	50
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades coligadas (i)							-	-	63.711	43.012	-	-
Total do Consolidado c = (a+b)							58.113	46.344	589.843	556.138	886	50

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

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

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

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

(v) Saldo representado por 158 SPEs e SCPs com patrimônio líquido abaixo de R\$ 25 milhões.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	9.832	237.300	170.031
(-) Baixas (ii)	-	(4.824)	(28.357)	(17.103)
(+/-) Transferência (i)	-	-	618.513	-
(+/-) Reclassificações (iii)	-	(5.008)	-	43.000
(+/-) Ajuste a valor justo (iv)	-	-	4.040	41.372
Saldo final	-	-	831.496	237.300

(i) Em dezembro de 2024, com a entrada em operação do W Hotel, a controlada da Companhia Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A., transferiu os custos incorridos com a construção até então registrados como Imóveis a comercializar para "Propriedades para investimento". Conforme previsto no acordo de investimentos e acionistas da controlada, o referido imóvel deverá ser transferido totalmente ao acionista HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda..

(ii) Movimentação referente a venda de unidades no exercício de 2024;

(iii) A Companhia transferiu unidades da rubrica de "Imóveis a comercializar" para "Propriedades para investimento";

(iv) Variação no valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no resultado, na nota explicativa nº 27.

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, *rating* do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de taxa real e com isso não foram consideradas premissas de inflação nos cálculos.

Abaixo a Companhia demonstra as taxas e descontos, crescimento real na perpetuidade e prazo do fluxo de caixa utilizados para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado.

31/12/2024

Prazo do fluxo de caixa	10 anos
Taxa média de desconto	9,20%
Taxa média de "Cap rate"	9,20%

Análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo, sendo variações de 0,5 pontos percentuais para cima e 0,5 pontos percentuais para baixo.

Valor justo em 31/12/2024 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
	-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	831.496	867.348	35.852	797.268 (34.228)

Helbor Empreendimentos S.A.

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

11. Imobilizado e intangível

Controladora								
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Softwares e Aplicativos	Total do Ativo Imobilizado
Custo ou avaliação								
Saldos em 31 de dezembro de 2023	9.340	649	9.251	16.345	6.774	27.433	7.425	77.217
Adições	170	-	17	-	-	-	530	717
Saldos em 31 de dezembro de 2024	9.510	649	9.268	16.345	6.774	27.433	7.955	77.934
Depreciação								
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(5.875)	(492)	(5.682)	(4.666)	(5.199)	(12.847)	(5.261)	(40.022)
Depreciação do exercício	(506)	(130)	(569)	(2.414)	(414)	(2.581)	(371)	(6.985)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	(6.381)	(622)	(6.251)	(7.080)	(5.613)	(15.428)	(5.632)	(47.007)
Valor residual								
Saldos em 31 de dezembro de 2024	3.129	27	3.017	9.265	1.161	12.005	2.323	30.927
Saldos em 31 de dezembro de 2023	3.465	157	3.569	11.679	1.575	14.586	2.164	37.195
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	20%	

Consolidado								
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	Total do Ativo Imobilizado
Custo ou avaliação								
Saldos em 31 de dezembro de 2023	9.931	649	9.291	16.810	6.774	37.081	88.370	176.638
Adições	200	-	30	-	-	-	14.119	14.928
Baixas	-	-	-	-	-	-	(26.400)	(26.400)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	10.131	649	9.321	16.810	6.774	37.081	76.089	165.166
Depreciação								
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(6.158)	(492)	(5.697)	(4.944)	(5.199)	(19.613)	(48.589)	(96.048)
Depreciação do exercício	(613)	(130)	(579)	(2.493)	(414)	(3.456)	(22.637)	(30.753)
Baixas	-	-	-	-	-	-	25.015	25.015
Saldos em 31 de dezembro de 2024	(6.771)	(622)	(6.276)	(7.437)	(5.613)	(23.069)	(46.211)	(101.786)
Valor residual								
Saldos em 31 de dezembro de 2024	3.360	27	3.045	9.373	1.161	14.012	29.878	63.380
Saldos em 31 de dezembro de 2023	3.773	157	3.594	11.866	1.575	17.468	39.781	80.590
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	28% a 79%	20%

A Companhia e suas controladas avaliam a vida útil-econômica desses ativos anualmente a cada fechamento de balanço, para os quais não foram identificados ajustes ou mudanças significativas na avaliação do exercício anterior.

12. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Financiamento de Obras – SFH (i)	-	-	445.545	579.357
Cédula de Crédito Bancário e outras (ii)	631.030	357.266	636.977	375.106
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI autoliquidável (iii)	435.783	340.508	552.665	518.349
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI não autoliquidável (iv)	356.490	409.195	356.491	409.194
	1.423.303	1.106.969	1.991.678	1.882.006
Circulante	524.292	425.134	836.026	762.271
Não circulante	899.011	681.835	1.155.652	1.119.735

(i) Financiamentos para construção de imóveis. Para os financiamentos sujeitos à remuneração da poupança e corrigidos pela variação da Taxa Referencial (TR), o spread varia entre 3,1% e 5,5% a.a. Para os financiamentos corrigidos pela variação do CDI, o spread varia entre 2,8% e 3% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e cessão de recebíveis;

(ii) Empréstimos dos quais as garantias são notas promissórias, imóveis, cotas de empresas controladas e aval do acionista controlador, sujeitos à variação do CDI e acrescidos de spread de 2,5% a 3,7% a.a.;

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) Operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Para as operações sujeitas à variação do CDI, o spread varia entre 1,5% e 3,0% a.a. e para as operações sujeitas à variação do IPCA, o spread varia entre 5,5% e 7,7% a.a.. Essas operações estão garantidas por alienação fiduciária de imóveis e cessão fiduciária de direitos creditórios;

(iv) Operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Para as operações sujeitas à variação do CDI, há o acréscimo de spread de 3,0% a.a. e para as operações sujeitas à variação do IPCA, o spread varia entre 4,5% e 5,5% a.a.. Essas operações estão garantidas por alienação fiduciária de cotas de empresas controladas.

Os montantes registrados no passivo não circulante apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2025	-	175.997	-	406.911
2026	156.889	221.600	318.231	296.102
2027	259.484	237.902	352.510	367.959
2028 em diante	482.638	46.336	484.911	48.763
Não circulante	899.011	681.835	1.155.652	1.119.735

12.1 Movimentação do exercício

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	1.106.968	1.064.083	1.882.006	1.729.409
Captações	899.455	587.033	1.197.903	1.018.421
Pagamento do principal	(601.119)	(542.703)	(1.117.901)	(895.951)
Juros	(147.331)	(153.675)	(224.624)	(241.324)
Encargos sobre financiamentos	165.330	152.230	254.294	271.451
Saldo final	1.423.303	1.106.968	1.991.678	1.882.006

13 Debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Quinta emissão (i)	-	40.865	-	40.865
Sexta emissão (ii)	-	437	-	437
	-	41.302	-	41.302

(i) Liquidação do saldo residual, da quinta emissão agosto de 2024;

(ii) Liquidação do saldo residual, da sexta emissão, no montante de R\$ 437 em março de 2024.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14 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:

Indexador	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Variação do INCC	551.704	415.180
Variação do IPCA	217.824	47.096
Fixo	12.953	75.286
	782.481	537.562
Circulante	242.817	157.184
Ano		
2025	-	208.832
2026	91.967	76.732
2027	188.327	47.633
2028, em diante	259.370	47.181
Não circulante	539.664	380.378

15 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aquisições de participações societárias a pagar (ii)	161.819	3.980	11.834	3.995
Retenções contratuais a pagar (i)	5	5	29.260	26.976
Distratos a pagar	100	100	52.146	12.811
Arrendamento mercantil a pagar	11.575	14.155	25.506	17.507
Contas a pagar construtoras	-	-	8.216	7.294
Contas a pagar diversas	3.893	1.183	23.873	6.743
	177.392	19.423	150.835	75.326
Circulante	25.564	6.126	113.396	36.803
Não Circulante	151.828	13.297	37.439	38.523

i) Cauções retidas dos pagamentos das construtoras dos empreendimentos.

ii) Movimentação está relacionada a SPE Rec Republica do Libano.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Recebimentos superiores a receita apropriada	-	-	262.688	341.912
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	481.782	653.497
Outros adiantamentos	21.211	-	31.038	-
	21.211	-	775.508	995.409
Circulante	21.211	-	474.642	331.178
Não Circulante	-	-	300.866	664.231

A classificação dos saldos das permutas físicas, entre circulante e não circulante, é realizada com base no período estimado para a conclusão das unidades imobiliárias a serem entregues em permuta.

17 Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Obrigações trabalhistas				
PLR e Bônus	8.796	8.795	8.796	8.795
	8.796	8.795	8.796	8.795
Encargos sociais				
INSS a recolher	1.926	814	3.395	2.012
FGTS a recolher	207	199	222	207
Programa de Integração Social a recolher	11	13	56	27
Contrib. p/ financ. da seguridade social a recolher	66	64	277	124
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	4.810	4.030
Pis, Cofins e CSLL retidos na fonte - Lei 10.833	26	18	423	353
	2.236	1.108	9.183	6.753
Obrigações tributárias				
Imposto de renda na fonte a recolher	636	598	804	739
Imposto sobre serviços a recolher	231	9	756	677
	867	607	1.560	1.416
Provisões				
Provisão para férias e encargos sociais	2.321	2.108	2.430	2.237
Provisão para imposto de renda pessoa jurídica	-	-	594	520
Provisão para contribuição social sobre o lucro	-	-	349	318
	2.321	2.108	3.373	3.075
	14.220	12.618	22.912	20.039

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
RET		-	(27.448)	(23.961)
Imposto corrente		-	(27.448)	(23.961)
Lucro real	886	-748	886	(748)
RET	-	-	(2.580)	(3.331)
Imposto diferido	886	-748	(1.694)	(4.079)
Valor total no resultado do exercício	886	-748	(29.142)	(28.040)

a) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	55.622	51.596	192.162	200.881
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no período, sem a constituição do correspondente crédito tributário	-	-	232.910	176.415
	55.622	51.596	425.072	377.296
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	(18.911)	(17.543)	(144.524)	(128.281)
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 à alíquota e bases diferenciadas	-	-	94.738	84.404
Créditos fiscais não constituídos	(79.190)	(59.981)	-	-
Efeito tributário equivalência	98.101	77.524	19.758	16.585
Outros	886	(748)	886	(748)
Valor total no resultado do exercício	886	(748)	(29.142)	(28.040)
Alíquota efetiva	-2%	-5%	-7%	-8%

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ	3.034	2.834	16.327	14.581
CSLL	1.101	1.028	7.987	7.233
	4.135	3.862	24.314	21.814
PIS	93	62	3.868	3.178
COFINS	430	284	17.874	14.682
	523	346	21.742	17.860
Total	4.658	4.208	46.056	39.674
Circulante	498	294	38.805	13.939
Não Circulante	4.160	3.914	7.251	25.735

20 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, a Companhia constituiu provisões no passivo, para riscos com perdas consideradas prováveis, demonstradas a seguir:

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributárias	13	17	225	150
Civil	1.534	2.564	23.653	24.759
Trabalhistas	70	50	329	289
	1.617	2.631	24.207	25.198

Movimentação das provisões

	Controladora			
	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2023	17	50	2.564	2.631
Adição	-	20	-	20
Reversão/pagamentos	(4)	-	(1.030)	(1.034)
Saldos em 31 dezembro de 2024	13	70	1.534	1.617

	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2023	150	289	24.759	25.198
Adição	130	72	8.717	8.919
Reversão/pagamentos	(55)	(32)	(9.823)	(9.910)
Saldos em 31 dezembro de 2024	225	329	23.653	24.207

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Causas classificadas como de perda provável

- Tributárias: ações relativas a valores de IPTU e ISS.
- Cíveis: trata-se principalmente de ações relativas a pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas.
- Trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício por ex-funcionários de empreiteiros que prestaram serviços nas obras da Companhia e ex-funcionários da Companhia.

b) Outros processos em andamento (classificação de perda "Possível"), não provisionadas no balanço

A Companhia e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda é considerado pela administração, e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos, como possível, e para os quais nenhuma provisão foi reconhecida. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas eram partes em outros processos trabalhistas, tributárias e cíveis envolvendo riscos de perda para a Companhia avaliados como possíveis, que totalizam aproximadamente:

Controladora e Consolidado	
31/12/2024	31/12/2023
57.113	50.549
3.343	1.888
18.928	7.985
79.384	60.422

Natureza

Cíveis

Tributárias

Trabalhistas

c) Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis em discussão no montante consolidado de R\$ 10.343 (R\$ 17.596 em 31 de dezembro de 2023).

21 Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.310.225, dividido em 133.851.072 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal, o mesmo em 31 de dezembro 2023.

O Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$ 3.000.000.000 (valor expresso em reais), mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, conforme estatuto social da Companhia.

b) Custo na emissão de ações

Refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da oferta pública de ações ordinárias da Companhia ocorrida em 2007, no montante de R\$ 13.236 e da captação de recursos relacionado a oferta restrita ocorrida em 2019, no montante de R\$ 23.685. O total do custo das operações totaliza R\$ 36.921.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Ações em tesouraria

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía 1.157 mil ações em tesouraria, correspondentes a custo de aquisição contabilizado de R\$ 25.052 (preço médio R\$ 21,65).

d) Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo é composto pelos resultados das variações de percentuais de participação societária oriundas de transações de capital.

e) Reserva legal

A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital.

f) Reserva de retenção de lucros

Reserva de lucros constituída em razão da retenção de parte do lucro líquido, nos termos do artigo 196 da Lei no 6.404/76 e do artigo 5o, parágrafo único, da Instrução CVM no 469, de 2 de maio de 2008.

g) Dividendos

O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos equivalente a 50% do lucro líquido do exercício, ajustado pela constituição de reserva legal, conforme preconizado pela legislação societária, podendo ser reduzido ao mínimo de 25%, caso o orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim destine ao financiamento das atividades da Companhia parte dos recursos que seriam destinados ao pagamento do dividendo obrigatório, sendo, entretanto, assegurado em tais exercícios um dividendo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido exercício. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Foi aprovado pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos no percentual de 25%, calculado a partir do lucro líquido do exercício após a dedução da reserva legal de 5%, no montante de R\$ 13.421 (R\$ 12.076 em 31 de dezembro de 2023) conforme orçamento de capital, em reunião realizada em 20 de março de 2025.

22 Lucro por ação

a) Básico e diluído

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponível durante o período.

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais com o efeito

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	56.508	50.848
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	132.694	132.694
Lucro diluído por ação - expresso em reais R\$	0,4259	0,3832

23 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita com venda de imóveis	633	4.407	1.257.193	1.272.145
Receita com taxa de administração e serviços	16.260	12.553	28.065	20.847
Aluguel de imóveis próprios	-	-	14.835	9.536
	16.893	16.960	1.300.093	1.302.528
Ajuste a valor presente	-	-	2.833	(1.484)
Tributos sobre vendas, serviços e locação	(2.212)	(1.718)	(32.550)	(24.955)
	(2.212)	(1.718)	(29.717)	(26.439)
	14.681	15.242	1.270.376	1.276.089

24 Custo dos imóveis vendidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo de obra/terreno/incorporação	-	(4.826)	(680.416)	(765.793)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(156.490)	(130.512)
Outros custos	-	-	(7.323)	(1.091)
	-	(4.826)	(844.229)	(897.396)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25 Despesas por natureza

a) Administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pessoal	(38.804)	(35.477)	(40.346)	(37.064)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(22.175)	(18.898)	(22.175)	(18.898)
Ocupação	(1.130)	(975)	(2.366)	(3.921)
Serviços profissionais	(8.385)	(6.849)	(17.846)	(17.000)
Materiais gerais	(2.396)	(2.225)	(3.171)	(4.046)
Despesas legais	(795)	(520)	(6.280)	(6.007)
Despesas com depreciação e amortização	(6.985)	(6.861)	(8.116)	(8.565)
Reparos e manutenção	(22)	-	(3.990)	(1.010)
Outras despesas administrativas	(3.115)	(2.435)	(6.724)	(4.097)
	(83.807)	(74.240)	(111.014)	(100.608)

b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Publicidade e propaganda	(2.437)	(2.455)	(20.176)	(23.487)
Estande de venda	(118)	(49)	(22.328)	(23.847)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(3.913)	(4.543)
Comissões de vendas	(114)	(221)	(34.095)	(42.417)
Condomínio de unidades em estoque	(1.145)	(1.135)	(14.601)	(14.260)
Taxa de administração	(654)	(735)	(654)	(735)
	(4.468)	(4.595)	(95.767)	(109.289)

26 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de aplicações financeiras	3.701	4.628	9.567	11.193
Variação monetária ativa	8.720	18.560	24.869	20.525
Juros ativos s/ contratos	1.247	4.279	15.846	11.464
Juros e multas por atraso	4	-	907	820
Outras receitas financeiras	450	-	864	40
Receitas financeiras	14.122	27.467	52.053	44.042
Juros incorridos (i)	(172.215)	(120.796)	(89.976)	(63.120)
Variação monetária passiva	(999)	47	(5.857)	(2.350)
Comissões e despesas bancárias	(127)	(192)	(1.299)	(1.029)
Outras despesas financeiras	(1.215)	(852)	(2.762)	(4.067)
Despesas financeiras	(174.556)	(121.793)	(99.894)	(70.566)
Resultado Financeiro	(160.434)	(94.326)	(47.841)	(26.524)

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

27 Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas

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

28 Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco do fluxo de caixa

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, o saldo de contas a receber de imóveis concluídos, incide juros de 12% a.a. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas notas explicativas nº 4 e nº 5.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos e credores por imóveis compromissados, estão mencionadas nas notas explicativas nº 12 e nº 14, respectivamente.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento imobiliário, o qual está sujeito à

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

variação da taxa referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; e (ii) credores por imóveis compromissados, o qual está sujeito à variação do INCC e para o qual existe um *hedge* natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esse risco é administrado por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. Os riscos de crédito são minimizados pois não há concentração de clientes, as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos e a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel. A Companhia constitui provisão para risco de crédito e distrato, conforme detalhado na nota explicativa nº 6.

A Companhia e suas controladas mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários em Certificados de Depósito Bancário e em papéis de conglomerado financeiro, avaliado como de primeira linha.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento de finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2024:

	Consolidado		
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa nº 12)	836.026	670.741	484.911
Credores por imóveis compromissados (nota explicativa nº 14)	242.817	91.967	447.697
	1.078.843	762.708	932.608

Total

1.991.678

782.481

2.774.159

d) Análise de sensibilidade adicional

A Companhia apresenta a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais a Companhia está exposta no final do período. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia, levando em consideração o período projetado de doze meses para essa avaliação, são sua exposição às variações dos índices de mercado. Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros. Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros:

Dados consolidados	31 de dezembro de 2024			Valores e taxas ao ano para 2024		
	Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	<u>208.961</u>					
CDI	208.961		Queda do CDI	10,88%	8,16%	5,44%
				22.735	17.051	11.367
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	<u>130.884</u>					
CDI	130.884		Queda do CDI	10,88%	8,16%	5,44%
				14.240	10.680	7.120
Contas a receber de clientes (Nota 6)	<u>1.054.189</u>					
IGP-M	443.730		Queda do IGP-M	6,54%	4,91%	3,27%
				29.020	21.787	14.510
INCC	<u>610.459</u>		Queda do INCC	6,34%	4,76%	3,17%
				38.703	29.058	19.352
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)		<u>1.991.678</u>				
TR		445.545	Alta da TR	0,81%	0,25%	0,50%
				3.609	1.114	2.228
CDI		1.522.601	Alta do CDI	10,88%	13,60%	16,32%
				165.659	207.074	248.489
IPCA		<u>23.532</u>	Alta do IPCA	4,83%	6,04%	7,25%
				1.137	1.421	1.706
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)		<u>808.060</u>				
INCC		551.704	Alta do INCC	6,34%	7,93%	9,51%
				34.978	43.750	52.467
IPCA		<u>217.824</u>	Alta do IPCA	4,83%	6,04%	7,25%
				26.647	33.323	39.999
FIXO		<u>12.953</u>		0,00%	0,00%	0,00%
				-	-	-

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, CDI ou TR. Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo as debêntures e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (nota explicativa nº 30).

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser sumariados:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Total dos empréstimos e financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	1.991.678	1.923.308
(-) Caixa e equivalentes de caixa (nota 4)	(226.566)	(128.866)
(-) Títulos e valores mobiliários (nota 5)	(254.270)	(149.060)
Dívida líquida	1.510.842	1.645.382
Total do patrimônio líquido	2.685.615	2.369.597
Índice de alavancagem financeira - %	56,3%	69,4%

f) Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

A Companhia aplica CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (nível 2).
- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2024		Consolidado	
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos			
Aplicações financeiras (Notas 4 e 5) - Nível 2	339.846	-	339.846
CEPAC (Nota 5) - Nível 3	123.386	-	123.386
Contas a receber (Nota 6)	-	1.054.189	1.054.189
Partes relacionadas (Nota 8.1 - i)	-	340.412	340.412
	463.232	1.394.601	1.857.833
Passivo			
Empréstimos e Financiamentos (Nota 12)	-	1.991.678	1.991.678
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)	-	782.481	782.481
Partes relacionadas (Nota 8.1 - ii)	-	116.140	116.140
	-	2.890.299	2.890.299

29 Fianças

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

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

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

30 Compromissos assumidos em projetos em andamento

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

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

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

Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	1.921.037	2.288.296
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	-
Receita de vendas apropriadas	1.477.831	1.840.774
Distratos - receitas estornadas	-	(2.057)
Total	1.477.831	1.838.717
Receita de vendas a apropriar (a-b)	443.206	449.579
(ii) Receita Indenização por distratos	-	-
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	-	2.057
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	-	2.057
Ajustes em contas a receber de clientes	-	(2.057)
Receita por indenização por distratos	-	-
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-
Total	-	-
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.408.818	1.505.060
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(1.089.837)	(1.185.518)
Encargos financeiros apropriados	(63.329)	(61.824)
(c) Distratos - custos de construção	-	716
Distratos - encargos financeiros	-	34
Total	(1.153.166)	(1.246.592)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	318.981	320.258
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	850.168	1.048.016
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(727.289)	(616.437)
Encargos financeiros apropriados	(32.639)	(25.243)
Total	(759.928)	(641.680)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	122.879	431.579

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31 Cobertura de seguros

Os seguros relacionados aos riscos de construção e manutenção são de responsabilidade das empreiteiras contratadas pela Companhia para execução dos empreendimentos, uma vez que a Companhia possui como atividade a incorporação de empreendimentos imobiliários, contratando terceiros para executar a construção.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações financeiras, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

32 Aprovação das Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 20 de março 2025. Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressa no relatório dos auditores independentes relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

33 Eventos subsequentes

Em 04 de fevereiro de 2025, a Companhia realizou o pré-pagamento de R\$ 200.000 (principal + juros) da CCB emitida em 04 de junho de 2024 em favor do Banco Bradesco S.A.

Em 19 de fevereiro de 2025, a Companhia firmou aditamento referente ao prazo de vencimento em 12 meses das CCBs emitidas em favor do Banco Bradesco S.A, no valor de R\$ 76.000, além da concessão de um período de carência de 12 meses e o custo da dívida foi ajustado para 100% do CDI + 4,2818% a.a.

Em 20 de fevereiro de 2025, a Companhia emitiu duas novas CCB's:

(i) CCB no valor de R\$ 7.951 em favor do Banco Original S.A. com taxa de juros de 100% do CDI + 2,8506% a.a. com vencimento em 17 de fevereiro de 2027;

(ii) CCB no valor de R\$ 15.000 em favor do BR Partners Banco de Investimentos S.A. com taxa de juros é de 100% do CDI + 3% a.a. e vencimento em 31 de março de 2025.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Posição acionária consolidada dos controladores, administradores e ações em circulação:

Acionistas em 31/12/2024	Quantidade de ações Ordinárias (em unidade)	Participação (%)
Controlador	67.098.134	50,13%
Conselho de Administração	0	0,00%
Diretoria	148.753	0,11%
Conselho Fiscal	0	0,00%
Ações em Tesouraria	1.157.460	0,86%
Outros Acionistas	65.446.725	48,90%
Total	133.851.072	100,00%
Ações em circulação*	64.289.265	48,03%

*Contempla as ações da diretoria

Posição acionária dos detentores de mais de 5% das ações de cada espécie e classe da companhia, até o nível de pessoa física:

Acionistas em 31/12/2024	Quantidade de ações Ordinárias (em unidade)	Participação (%)
Helio Borenstein S.A - Administração, Participações E Comercio	51.615.538	38,56%
Henrique Borenstein	9.893.995	7,36%
Outros	72.341.539	54,05%
Total	133.851.072	100%

Distribuição do capital social da pessoa jurídica Hélio Borenstein S/A - Administração, Participações e Comércio (acionista da Companhia) até o nível de pessoa física

Acionistas em 31/12/2024	Quantidade de ações Ordinárias (em unidade)	Participação (%)
Henrique Borenstein	796.949.998	86,81%
Maria de Castro Borenstein	76.500.002	8,33%
Henry Borenstein	14.850.000	1,62%
Malka Celina Borenstein	14.850.000	1,62%
Érika Borenstein Lanera Toffoli	14.850.000	1,62%
Total	918.000.000	100%

Cláusula de Arbitragem

A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei nº 6.404/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como das demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

Parágrafo Único - A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. A Cidade de São Paulo será o local da arbitragem, que deverá ser processada em língua portuguesa. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada por árbitro único ou tribunal arbitral composto de três árbitros, de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02

NIRE 3530034033-7 | Código CVM nº 20877

PARECER DO CONSELHO FISCAL

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 2024, 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.

Mogi das Cruzes, 20 de março de 2025.

Eduardo Rogatto Luque

Caio Cotait Maluf

Luiz Henrique Veronezi

RELATÓRIO RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da **Helbor Empreendimentos S.A.** no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados ao longo das seis reuniões realizadas entre o período de março de 2024 e março de 2025, sendo que dessas seis reuniões, quatro foram realizadas com a presença dos auditores externos da Companhia.

Os membros do comitê procederam às seguintes análises:

- a) Informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas, encerradas nos períodos de 31 de março de 2024, 30 de junho de 2024 e 30 de setembro de 2024, acompanhadas dos comentários da administração da Companhia e do Relatório de revisão especial dos Auditores Independentes, emitidos sem modificação pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda;
- b) Relatórios decorrentes dos trabalhos de auditoria interna;
- c) Relatórios decorrente dos trabalhos da área de controles internos;
- d) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório da administração da Companhia e do Parecer dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda;
- e) Durante as reuniões os auditores externos e internos e a área de controles internos efetuaram apresentações aos membros do comitê dos relatórios mencionados, bem como foram indagados pelos membros, em relação aos trabalhos realizados e itens identificados em vossos trabalhos e relatórios;
- f) Durante as reuniões os representantes da Companhia apresentaram informações complementares aos membros do comitê, em relação as informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais mencionadas acima, bem como informações operacionais e financeiras da Companhia, em especial: i) os novos empreendimentos; ii) em relação ao endividamento e iii) fluxo de caixa dos projetos e da Companhia como um todo;

Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas, reuniões realizadas com representantes da Administração da Companhia e com Auditores Independentes externos e Auditores internos, os membros do Comitê de Auditoria Estatuário opinaram, por unanimidade, em cada encerramento de trimestre e no encerramento anual, recomendar as devidas aprovações pelo Conselho de Administração da Companhia das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, bem como as demonstrações financeiras individuais e consolidadas nas respectivas reuniões do conselho de administração realizadas para esse fim.

Mogi das Cruzes, 20 de março de 2025.

Emerson Fabri
Coordenador

Moacir Teixeira da Silva
Membro

Luiz Antonio Guariente
Membro

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO

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

Mogi das Cruzes, 20 de março de 2025.

Emerson Fabri

Coordenador

Luiz Antonio Guariente

Membro

Moacir Teixeira da Silva

Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração para fins do art. 25, inciso V, da Instrução CVM nº 480/09.

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Diretoria

Henry Borenstein	Diretor Presidente
Henrique Borenstein	Diretor Vice-Presidente Executivo
Roberval Lanera Toffoli	Diretor Vice-Presidente
Fabiana Parsloe Lex	Diretora de Marketing
Marcelo Lima Bonanata	Diretor Comercial
Denervaldo Aparecido Setin	Diretor de Novos Negócios
Acyr de Oliveira Pereira	Diretor de Controladoria e Contabilidade
Leonardo Fuchs Piloto	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores
Andrea Altieri Bittencourt	Diretora Jurídica

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Declaração para fins do art. 25, inciso V, da Instrução CVM nº 480/09

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Diretoria

Henry Borenstein	Diretor Presidente
Henrique Borenstein	Diretor Vice-Presidente Executivo
Roberval Lanera Toffoli	Diretor Vice-Presidente
Fabiana Parsloe Lex	Diretora de Marketing
Marcelo Lima Bonanata	Diretor Comercial
Denervaldo Aparecido Setin	Diretor de Novos Negócios
Acyr de Oliveira Pereira	Diretor de Controladoria e Contabilidade
Leonardo Fuchs Piloto	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores
Andrea Altieri Bittencourt	Diretora Jurídica