

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	10
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	11
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	20
Demonstração do Resultado Abrangente	22
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	23

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	25
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	26
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	27
Demonstração de Valor Adicionado	28

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	30
---	----

Notas Explicativas	47
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	91
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	93
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	96
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	97

Índice

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	98
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	99
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	100

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	133.851
Preferenciais	0
Total	133.851
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.157
Preferenciais	0
Total	1.157

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	5.160.147	4.996.545	4.158.491
1.01	Ativo Circulante	76.315	318.431	80.091
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	447	129.913	6.177
1.01.02	Aplicações Financeiras	4.441	123.228	11.385
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	4.441	123.228	11.385
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	4.441	123.228	11.385
1.01.03	Contas a Receber	22.414	21.549	17.724
1.01.03.01	Clientes	22.414	21.549	17.724
1.01.04	Estoques	5.004	5.004	5.475
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.145	5.609	5.977
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.145	5.609	5.977
1.01.07	Despesas Antecipadas	97	1.035	1.034
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	97	1.035	1.034
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	40.767	32.093	32.319
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	832	832	832
1.01.08.01.01	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	832	832	832
1.01.08.03	Outros	39.935	31.261	31.487
1.02	Ativo Não Circulante	5.083.832	4.678.114	4.078.400
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.353.166	1.334.152	1.066.389
1.02.01.04	Contas a Receber	14.723	34.043	34.470
1.02.01.04.01	Clientes	14.723	34.043	34.470
1.02.01.05	Estoques	815	815	815
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.335.902	1.296.961	1.028.081
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.726	2.333	3.023
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	1.726	2.333	3.023
1.02.02	Investimentos	3.690.468	3.313.035	2.974.816
1.02.02.01	Participações Societárias	3.690.468	3.313.035	2.974.816
1.02.03	Imobilizado	37.300	28.607	35.033

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	37.300	28.607	35.033
1.02.04	Intangível	2.898	2.320	2.162
1.02.04.01	Intangíveis	2.898	2.320	2.162

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	5.160.147	4.996.545	4.158.491
2.01	Passivo Circulante	2.509.737	2.487.779	2.047.305
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.528	13.251	11.916
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.248	2.133	1.011
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.280	11.118	10.905
2.01.02	Fornecedores	1.183	441	1.502
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.183	441	1.502
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.525	969	702
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.525	969	702
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	1.525	969	702
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	341.019	524.292	466.436
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	341.019	524.292	425.134
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	341.019	524.292	425.134
2.01.04.02	Debêntures	0	0	41.302
2.01.05	Outras Obrigações	2.056.839	1.864.018	1.479.699
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.023.991	1.803.822	1.461.497
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	2.023.991	1.803.822	1.461.497
2.01.05.02	Outros	32.848	60.196	18.202
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	17.674	13.421	12.076
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	5.804	4.745	2.146
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	0	21.211	0
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	9.370	20.819	3.980
2.01.06	Provisões	94.643	84.808	87.050
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.689	498	294
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	1.689	498	294
2.01.06.02	Outras Provisões	92.954	84.310	86.756
2.01.06.02.04	Passivo a descoberto	92.954	84.310	86.756
2.02	Passivo Não Circulante	1.204.674	1.056.616	701.677

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.037.558	899.011	681.835
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.037.558	899.011	681.835
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.037.558	899.011	681.835
2.02.02	Outras Obrigações	162.263	151.828	13.297
2.02.02.02	Outros	162.263	151.828	13.297
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	162.263	151.828	13.297
2.02.03	Tributos Diferidos	4.166	4.160	3.914
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.166	4.160	3.914
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.141	4.135	3.863
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	25	25	51
2.02.04	Provisões	687	1.617	2.631
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	687	1.617	2.631
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	687	1.617	2.631
2.03	Patrimônio Líquido	1.445.736	1.452.150	1.409.509
2.03.01	Capital Social Realizado	1.310.225	1.310.225	1.310.225
2.03.02	Reservas de Capital	-61.973	-61.973	-61.973
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-25.052	-25.052	-25.052
2.03.02.07	Despesas com Oferta Publica de ações	-36.921	-36.921	-36.921
2.03.04	Reservas de Lucros	193.100	199.514	156.427
2.03.04.01	Reserva Legal	14.857	14.294	11.469
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	178.243	185.220	144.958
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	4.384	4.384	4.830
2.03.06.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	4.384	4.384	4.830

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	31.290	14.681	15.242
3.01.01	Vendas de Imóveis	0	633	4.407
3.01.03	Taxa de Administração	34.877	16.260	12.553
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-3.587	-2.212	-1.718
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	-4.826
3.03	Resultado Bruto	31.290	14.681	10.416
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	120.413	201.375	135.506
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.505	-4.468	-4.595
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-95.446	-85.932	-76.285
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-94.233	-83.807	-74.240
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-1.213	-2.125	-2.045
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	14.778	3.243	-11.625
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	205.586	288.532	228.011
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	205.586	288.532	228.011
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	151.703	216.056	145.922
3.06	Resultado Financeiro	-140.437	-160.434	-94.326
3.06.01	Receitas Financeiras	11.279	14.122	27.467
3.06.02	Despesas Financeiras	-151.716	-174.556	-121.793
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.266	55.622	51.596
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6	886	-748
3.08.02	Diferido	-6	886	-748
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	11.260	56.508	50.848
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	11.260	56.508	50.848
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,08486	0,42585	0,3832
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,08486	0,42585	0,3832

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	11.260	56.508	50.848
4.03	Resultado Abrangente do Período	11.260	56.508	50.848

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-98.270	55.526	-115.341
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	95.620	28.952	85.856
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	11.266	55.622	51.596
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	5.048	6.985	6.861
6.01.01.03	Provisões para Contingencias	0	-284	2.058
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	1.191	177	205
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	212.586	168.928	162.560
6.01.01.06	Prov. p/ Perdas de Investimentos/Amortização de Ágio	3.007	9.731	9.588
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-205.586	-288.532	-228.011
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	69.123	76.487	80.208
6.01.01.17	Provisão para rescisões de contratos de cliente	0	-633	0
6.01.01.18	Provisão para perda na realização de imóveis	0	471	791
6.01.01.20	Provisão para demandas judiciais	-1.015	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-193.890	26.574	-201.197
6.01.02.01	Contas a Receber	18.455	-2.765	-8.084
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	0	0	-5.008
6.01.02.05	Depositos Judiciais	607	690	-86
6.01.02.06	Outros Ativos	-5.272	593	-19.605
6.01.02.07	Fornecedores	742	-1.061	-143
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	1.833	1.602	1.175
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	-21.211	21.211	0
6.01.02.12	Contas a Pagar	45	157.969	-7.375
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-189.174	-150.935	-162.071
6.01.02.20	Provisão para demandas judiciais	85	-730	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	50.363	-176.753	114.947
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-14.319	-717	-1.215
6.02.02	Investimentos	-235.333	-137.638	-259.070
6.02.05	Aplicações Financeiras	118.787	-111.843	41.731

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.02.07	Propriedades para Investimentos	0	0	9.831
6.02.12	Partes relacionadas, líquidas	181.228	73.445	323.670
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-81.559	244.963	-14.967
6.03.01	Captação Empréstimos e Financiamentos	479.734	899.454	587.031
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-547.872	-642.415	-589.873
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-13.421	-12.076	-12.125
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-129.466	123.736	-15.361
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	129.913	6.177	21.538
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	447	129.913	6.177

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	199.514	0	4.384	1.452.150
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	199.514	0	4.384	1.452.150
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-15.000	-2.674	0	-17.674
5.04.06	Dividendos	0	0	-15.000	-2.674	0	-17.674
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.260	0	11.260
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.260	0	11.260
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	8.586	-8.586	0	0
5.06.06	Reserva legal	0	0	563	-563	0	0
5.06.07	Reserva de lucros	0	0	8.023	-8.023	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	193.100	0	4.384	1.445.736

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	156.427	0	4.830	1.409.509
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	156.427	0	4.830	1.409.509
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-13.421	0	-13.421
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-13.421	0	-13.421
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	56.508	-446	56.062
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	56.508	0	56.508
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-446	-446
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-446	-446
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	43.087	-43.087	0	0
5.06.06	Reserva legal	0	0	2.825	-2.825	0	0
5.06.07	Reserva de lucros	0	0	40.262	-40.262	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	199.514	0	4.384	1.452.150

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	117.655	0	6.243	1.372.150
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	117.655	0	6.243	1.372.150
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-12.076	0	-12.076
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-12.076	0	-12.076
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	50.848	-1.413	49.435
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	50.848	0	50.848
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.413	-1.413
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-1.413	-1.413
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	38.772	-38.772	0	0
5.06.06	Reserva legal	0	0	2.543	-2.543	0	0
5.06.07	Reserva de lucros	0	0	36.229	-36.229	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	156.427	0	4.830	1.409.509

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	49.655	6.888	5.336
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	633	4.407
7.01.02	Outras Receitas	49.655	6.255	929
7.01.02.01	Taxa de Administração	34.877	16.259	12.553
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	14.778	-10.004	-11.624
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-24.144	-20.524	-22.651
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	0	-4.826
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-24.144	-20.524	-17.825
7.03	Valor Adicionado Bruto	25.511	-13.636	-17.315
7.04	Retenções	-5.048	-6.985	-6.861
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.048	-6.985	-6.861
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	20.463	-20.621	-24.176
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	216.865	302.654	255.478
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	205.586	288.532	228.011
7.06.02	Receitas Financeiras	11.279	14.122	27.467
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	237.328	282.033	231.302
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	237.328	282.033	231.302
7.08.01	Pessoal	59.458	50.368	46.785
7.08.01.01	Remuneração Direta	45.366	39.024	37.241
7.08.01.02	Benefícios	11.933	9.455	7.780
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.159	1.889	1.764
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	14.510	13.064	11.464
7.08.02.01	Federais	12.968	11.828	10.651
7.08.02.02	Estaduais	28	31	32
7.08.02.03	Municipais	1.514	1.205	781
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	152.100	162.093	122.205
7.08.03.01	Juros	150.329	173.213	120.750
7.08.03.03	Outras	1.771	-11.120	1.455

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	11.260	56.508	50.848
7.08.04.02	Dividendos	2.674	13.421	12.077
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	8.586	43.087	38.771

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	6.568.047	6.697.413	6.080.884
1.01	Ativo Circulante	3.004.497	2.926.495	3.203.364
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	110.290	226.566	128.866
1.01.02	Aplicações Financeiras	139.918	254.270	149.060
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	139.918	254.270	149.060
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	139.918	254.270	149.060
1.01.03	Contas a Receber	627.291	857.887	731.001
1.01.03.01	Clientes	627.291	857.887	731.001
1.01.04	Estoques	2.007.547	1.318.413	2.064.466
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.254	6.918	8.042
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.254	6.918	8.042
1.01.07	Despesas Antecipadas	28.597	22.749	26.277
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	28.597	22.749	26.277
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	86.600	239.692	95.652
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	832	832	832
1.01.08.01.01	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	832	832	832
1.01.08.03	Outros	85.768	238.860	94.820
1.02	Ativo Não Circulante	3.563.550	3.770.918	2.877.520
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.982.411	2.286.199	2.003.492
1.02.01.04	Contas a Receber	212.649	203.361	326.392
1.02.01.04.01	Clientes	212.649	203.361	326.392
1.02.01.05	Estoques	1.338.310	1.629.248	1.316.690
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	62.749	102.835	32.571
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	360.398	340.412	310.243
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.305	10.343	17.596
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	8.305	10.343	17.596
1.02.02	Investimentos	1.508.441	1.421.339	793.438
1.02.02.01	Participações Societárias	669.856	589.843	556.138

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	838.585	831.496	237.300
1.02.03	Imobilizado	69.595	60.857	78.214
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	69.595	60.857	78.214
1.02.04	Intangível	3.103	2.523	2.376
1.02.04.01	Intangíveis	3.103	2.523	2.376

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	6.568.047	6.697.413	6.080.884
2.01	Passivo Circulante	1.335.200	1.921.140	1.457.487
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.627	14.844	13.253
2.01.01.01	Obrigações Sociais	3.230	3.618	2.219
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.397	11.226	11.034
2.01.02	Fornecedores	105.765	62.095	41.455
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	105.765	62.095	41.455
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.654	8.068	6.786
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.654	8.068	6.786
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	932	943	838
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	6.722	7.125	5.948
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	535.097	836.026	803.573
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	535.097	836.026	762.271
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	535.097	836.026	762.271
2.01.04.02	Debêntures	0	0	41.302
2.01.05	Outras Obrigações	643.983	960.416	578.431
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	101.099	116.140	41.189
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	101.099	116.140	41.189
2.01.05.02	Outros	542.884	844.276	537.242
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	18.449	13.421	12.077
2.01.05.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	244.076	242.817	157.184
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	56.839	101.562	32.808
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	222.443	474.642	331.178
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	1.077	11.834	3.995
2.01.06	Provisões	27.074	39.691	13.989
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	25.936	38.805	13.939
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	25.936	38.805	13.939
2.01.06.02	Outras Provisões	1.138	886	50

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.01.06.02.04	Passivo a descoberto	1.138	886	50
2.02	Passivo Não Circulante	2.446.104	2.065.079	2.253.800
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.329.714	1.155.652	1.119.735
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.329.714	1.155.652	1.119.735
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.329.714	1.155.652	1.119.735
2.02.02	Outras Obrigações	1.072.659	877.969	1.083.132
2.02.02.02	Outros	1.072.659	877.969	1.083.132
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	440.803	300.866	664.231
2.02.02.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	589.247	539.664	380.378
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	42.609	37.439	38.523
2.02.03	Tributos Diferidos	11.674	7.251	25.735
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.674	7.251	25.735
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.044	3.377	21.814
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	3.630	3.874	3.921
2.02.04	Provisões	32.057	24.207	25.198
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	32.057	24.207	25.198
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	28.277	24.207	25.198
2.02.04.01.06	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	3.780	0	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.786.743	2.711.194	2.369.597
2.03.01	Capital Social Realizado	1.310.225	1.310.225	1.310.225
2.03.02	Reservas de Capital	-61.973	-61.973	-61.973
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-25.052	-25.052	-25.052
2.03.02.07	Despesas com Oferta Pública de ações	-36.921	-36.921	-36.921
2.03.04	Reservas de Lucros	193.100	199.514	156.427
2.03.04.01	Reserva Legal	14.857	14.294	11.469
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	178.243	185.220	144.958
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	4.384	4.384	4.830
2.03.06.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	4.384	4.384	4.830

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.341.007	1.259.044	960.088

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.128.462	1.270.376	1.276.089
3.01.01	Vendas de Imóveis	1.106.700	1.257.193	1.272.145
3.01.02	Ajuste a Valor Presente	-14.289	2.833	-1.485
3.01.03	Taxa de Administração	48.183	28.065	20.847
3.01.04	Aluguel de imóveis próprios	14.241	14.835	9.536
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-26.373	-32.550	-24.954
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-778.435	-844.229	-897.396
3.03	Resultado Bruto	350.027	426.147	378.693
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-225.076	-186.144	-151.288
3.04.01	Despesas com Vendas	-96.271	-95.767	-109.289
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-121.714	-119.345	-109.644
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-117.566	-111.014	-100.608
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-4.148	-8.331	-9.036
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-50.812	-29.145	21.301
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.721	58.113	46.344
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	43.721	58.113	46.344
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	124.951	240.003	227.405
3.06	Resultado Financeiro	-9.031	-47.841	-26.524
3.06.01	Receitas Financeiras	57.480	52.053	44.042
3.06.02	Despesas Financeiras	-66.511	-99.894	-70.566
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	115.920	192.162	200.881
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-23.892	-29.142	-28.040
3.08.01	Corrente	-27.465	-27.448	-23.961
3.08.02	Diferido	3.573	-1.694	-4.079
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	92.028	163.020	172.841
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	92.028	163.020	172.841
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.260	56.508	50.848
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	80.768	106.512	121.993

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,08486	0,42585	0,3832
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,08486	0,42585	0,3832

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	92.028	163.020	172.841
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	92.028	163.020	172.841
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.260	56.508	50.848
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	80.768	106.512	121.993

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	30.739	526.896	98.514
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	485.631	554.865	637.091
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	115.920	192.162	200.881
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	14.642	30.753	28.944
6.01.01.03	Provisões para Contingencias	3.619	1.738	5.374
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	-4.141	3.883	1.547
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	282.771	257.892	281.782
6.01.01.06	Prov. p/ Perdas de Investimentos/Amortização de Ágio	6.428	8.940	0
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-43.721	-58.113	-46.344
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	14.290	-2.833	1.485
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	155.337	156.490	130.512
6.01.01.15	Valor Justo de Propriedades para Investimentos	-10.415	-4.040	-41.374
6.01.01.17	Provisão para rescisões de contratos de cliente	-22.777	-16.339	28.881
6.01.01.18	Provisão para perda na realização de imóveis	-26.322	-15.668	45.403
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-454.892	-27.969	-538.577
6.01.02.01	Contas a Receber	229.795	15.317	-310.682
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-237.957	510.702	-164.890
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	2.038	7.253	-1.604
6.01.02.06	Outros Ativos	189.994	-163.649	-29.561
6.01.02.07	Fornecedores	43.670	20.638	11.073
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	380	2.768	4.101
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	-237.819	-280.506	259.296
6.01.02.10	Credores por Imóveis Compromissados	-112.855	41.492	-50.341
6.01.02.12	Contas a Pagar	-50.310	75.509	17.111
6.01.02.14	Imposto de Renda e contribuição Social Pagos	-28.208	-26.536	-25.372
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-254.071	-228.228	-249.720
6.01.02.20	Provisão para demandas judiciais	451	-2.729	2.012
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	16.223	-648.268	-271.392

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-23.960	-13.543	-13.355
6.02.02	Investimentos	-42.468	15.858	-29.062
6.02.05	Aplicações financeiras	114.352	-105.210	33.262
6.02.07	Propriedades para Investimentos	3.326	-590.155	-25.895
6.02.12	Partes Relacionadas	-35.027	44.782	-236.342
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-163.238	219.072	148.600
6.03.01	Capitalização Empréstimos e Financiamentos	833.169	1.197.903	1.018.418
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-988.736	-1.159.197	-943.121
6.03.07	Aumento (Redução) das Participações Minoritárias	11.074	192.443	85.428
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-18.745	-12.077	-12.125
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-116.276	97.700	-24.278
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	226.566	128.866	153.144
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	110.290	226.566	128.866

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	199.514	0	4.384	1.452.150	1.259.044	2.711.194
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	199.514	0	4.384	1.452.150	1.259.044	2.711.194
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-15.000	-2.674	0	-17.674	-9.879	-27.553
5.04.06	Dividendos	0	0	-15.000	-2.674	0	-17.674	-9.879	-27.553
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.260	0	11.260	91.842	103.102
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.260	0	11.260	80.768	92.028
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	11.074	11.074
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	11.074	11.074
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	8.586	-8.586	0	0	0	0
5.06.06	Reserva legal	0	0	563	-563	0	0	0	0
5.06.07	Reserva de lucros	0	0	8.023	-8.023	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	193.100	0	4.384	1.445.736	1.341.007	2.786.743

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	156.427	0	4.830	1.409.509	960.088	2.369.597
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	156.427	0	4.830	1.409.509	960.088	2.369.597
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-13.421	0	-13.421	0	-13.421
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-13.421	0	-13.421	0	-13.421
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	56.508	-446	56.062	298.956	355.018
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	56.508	0	56.508	106.512	163.020
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-446	-446	192.444	191.998
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-446	-446	192.444	191.998
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	43.087	-43.087	0	0	0	0
5.06.06	Reserva legal	0	0	2.825	-2.825	0	0	0	0
5.06.07	Reserva de lucros	0	0	40.262	-40.262	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	199.514	0	4.384	1.452.150	1.259.044	2.711.194

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	117.655	0	6.243	1.372.150	752.667	2.124.817
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	117.655	0	6.243	1.372.150	752.667	2.124.817
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-12.076	0	-12.076	85.428	73.352
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-12.076	0	-12.076	0	-12.076
5.04.09	Participação de Minoritários em Controladas	0	0	0	0	0	0	85.428	85.428
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	50.848	-1.413	49.435	121.993	171.428
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	50.848	0	50.848	121.993	172.841
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.413	-1.413	0	-1.413
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-1.413	-1.413	0	-1.413
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	38.772	-38.772	0	0	0	0
5.06.06	Reserva legal	0	0	2.543	-2.543	0	0	0	0
5.06.07	Reserva de lucros	0	0	36.229	-36.229	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	156.427	0	4.830	1.409.509	960.088	2.369.597

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	1.104.024	1.260.535	1.333.189
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.092.411	1.260.026	1.270.660
7.01.02	Outras Receitas	11.613	509	62.529
7.01.02.01	Taxa de Administração	48.183	28.065	20.847
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	-36.570	-27.556	41.682
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-906.313	-957.927	-1.032.872
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-778.435	-844.229	-908.240
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-127.878	-113.698	-124.632
7.03	Valor Adicionado Bruto	197.711	302.608	300.317
7.04	Retenções	-14.642	-30.753	-28.944
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.642	-30.753	-28.944
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	183.069	271.855	271.373
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	101.201	110.166	90.386
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.721	58.113	46.344
7.06.02	Receitas Financeiras	57.480	52.053	44.042
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	284.270	382.021	361.759
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	284.270	382.021	361.759
7.08.01	Pessoal	60.850	51.705	48.144
7.08.01.01	Remuneração Direta	46.243	39.914	38.141
7.08.01.02	Benefícios	12.379	9.830	8.169
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.228	1.961	1.834
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	63.107	78.783	68.155
7.08.02.01	Federais	58.821	74.023	62.431
7.08.02.02	Estaduais	28	31	32
7.08.02.03	Municipais	4.258	4.729	5.692
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	68.285	88.513	72.619
7.08.03.01	Juros	56.700	96.114	65.881
7.08.03.02	Aluguéis	0	0	578

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.03.03	Outras	11.585	-7.601	6.160
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	92.028	163.020	172.841
7.08.04.02	Dividendos	2.674	13.421	12.077
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	8.586	43.087	38.771
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	80.768	106.512	121.993

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

DESTAQUES DO PERÍODO

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CARTA DA ADMINISTRAÇÃO 2025**

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

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

Em 2025, a Companhia lançou 11 empreendimentos, totalizando VGV líquido de R\$ 2,2 bilhões, dos quais 60% correspondem à participação da Helbor, evidenciando a robustez do pipeline e o foco em projetos com perfil de risco-retorno adequado.

Durante o ano, foram entregues dez empreendimentos, com VGV líquido total de R\$ 2,0 bilhões, sendo 54% referentes à participação da Helbor, refletindo a capacidade de execução da Companhia e o cumprimento dos cronogramas de obras.

Os repasses alcançaram, em 2025, o montante de R\$ 1.936,4 milhões, crescimento de 10,2% em relação a 2024, representando o maior volume já registrado na história da Companhia, resultado do amadurecimento do portfólio e da eficiência nos processos de repasse.

Em relação ao resultado econômico financeiro, a Receita Líquida da Companhia foi de R\$1,1 bilhão e margem bruta de 31,0%.

Os resultados de 2025 reforçam a consistência da estratégia da Helbor e sua capacidade de execução operacional e financeira. A Companhia encerra o período com um portfólio mais maduro, níveis sólidos de vendas e repasses e um pipeline robusto, posicionando-se de forma favorável para a continuidade da geração de valor nos próximos exercícios.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

Ao longo do 4T25, a Helbor lançou quatro empreendimentos, totalizando VGV líquido de R\$ 959,3 milhões, dos quais 48% correspondem à participação da Companhia. O VSO Total dos lançamentos atingiu 33,4%, representando um aumento de 1,1 p.p. em relação ao 4T24 e de 13,3 p.p. frente ao 3T25. O VSO da parte Helbor alcançou 34,9%, com crescimento de 2,5 p.p. em relação ao 4T24 e de 15,0 p.p. em comparação ao 3T25. No 4T24, a Helbor realizou três lançamentos, todos faseados, com VGV líquido total de R\$ 505,0 milhões, dos quais 80% correspondiam à participação da Companhia.

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

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

1 - Líquido de permuta

VENDAS CONTRATADAS

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

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

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

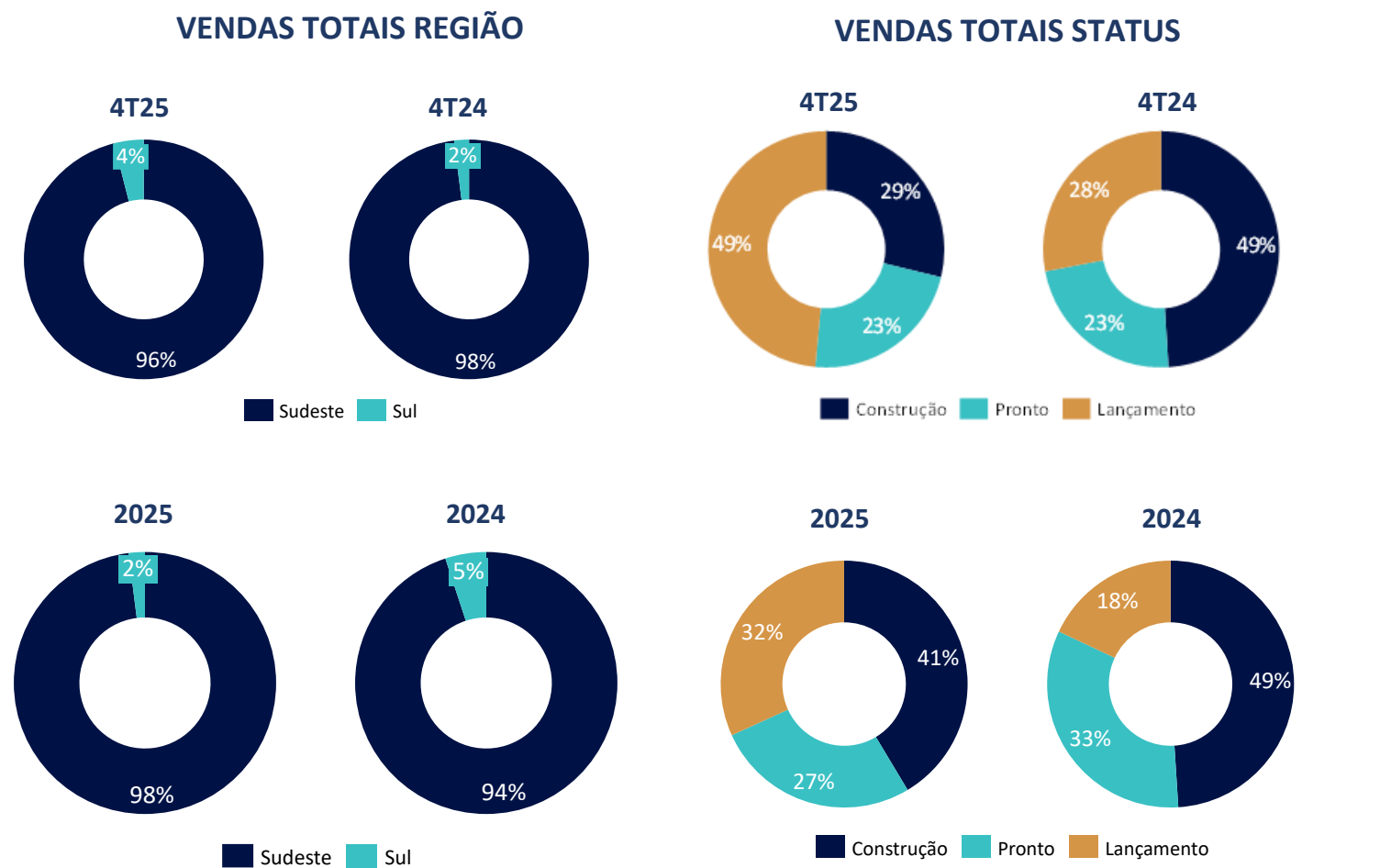
Em 2025, as Vendas Brutas Totais totalizaram R\$ 2.226,3 milhões, crescimento de 8,9% em relação a 2024. A parte Helbor somou R\$ 1.230,1 milhões, alta de 6,4% na comparação anual, refletindo a estratégia da Companhia de ampliar

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

sua participação nos projetos. O VSO Total de 2025 foi de 48,1%, queda de 3,9 p.p. em relação ao ano anterior, enquanto o VSO da parte Helbor atingiu 44,4%, retração de 4,6 p.p. na mesma base de comparação.

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

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



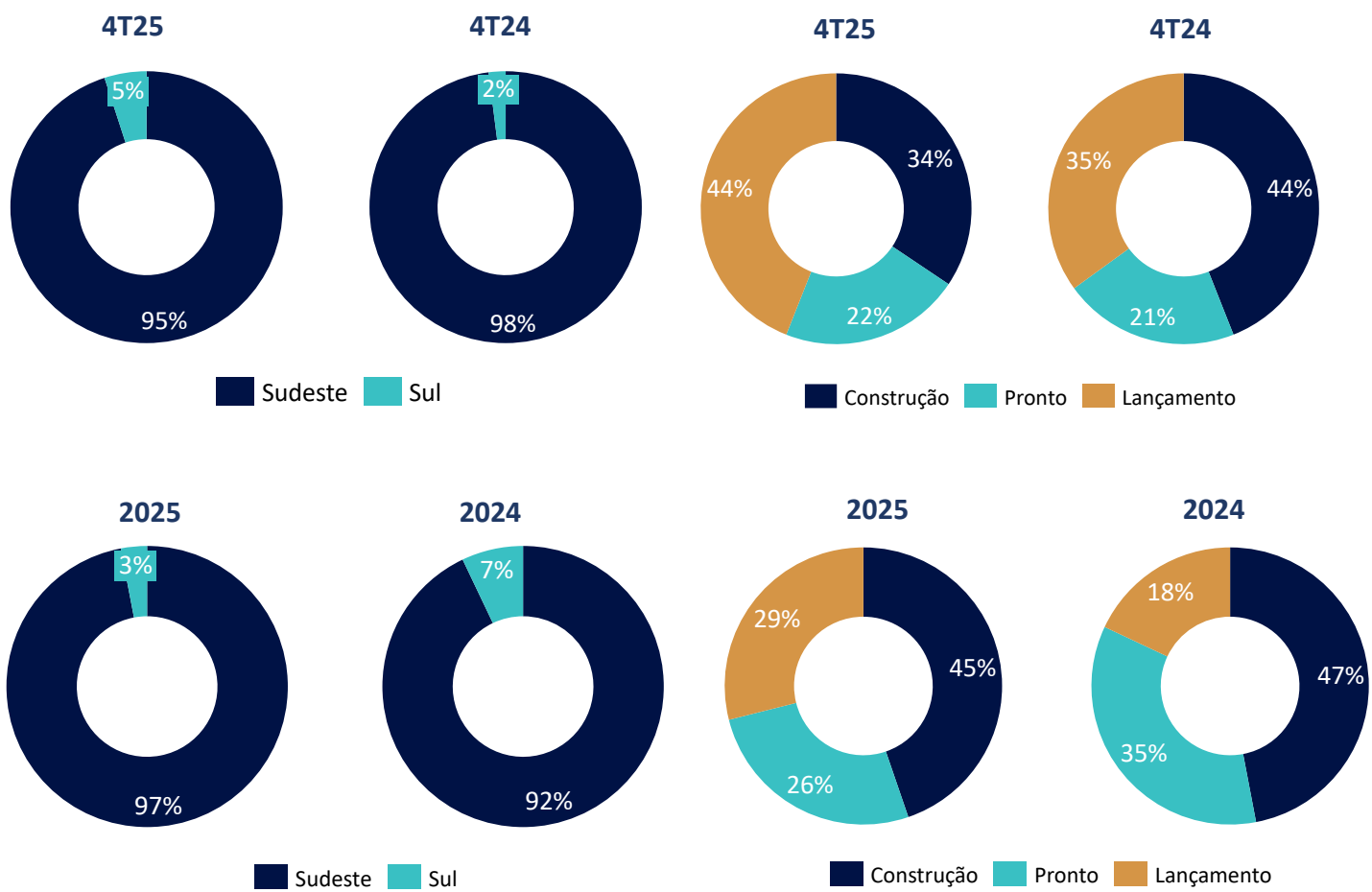
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Vendas contratadas **parte Helbor**:

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

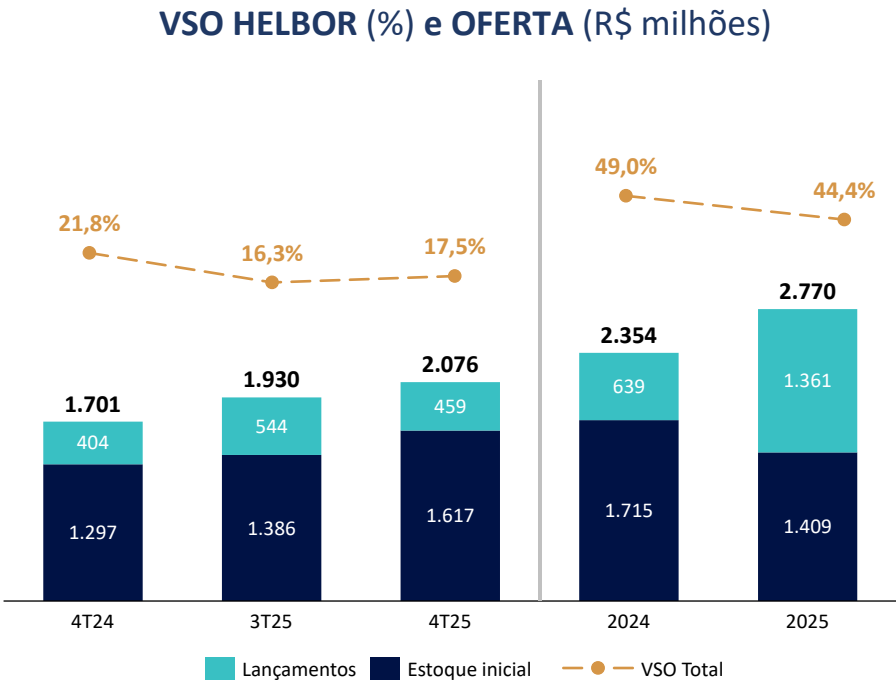
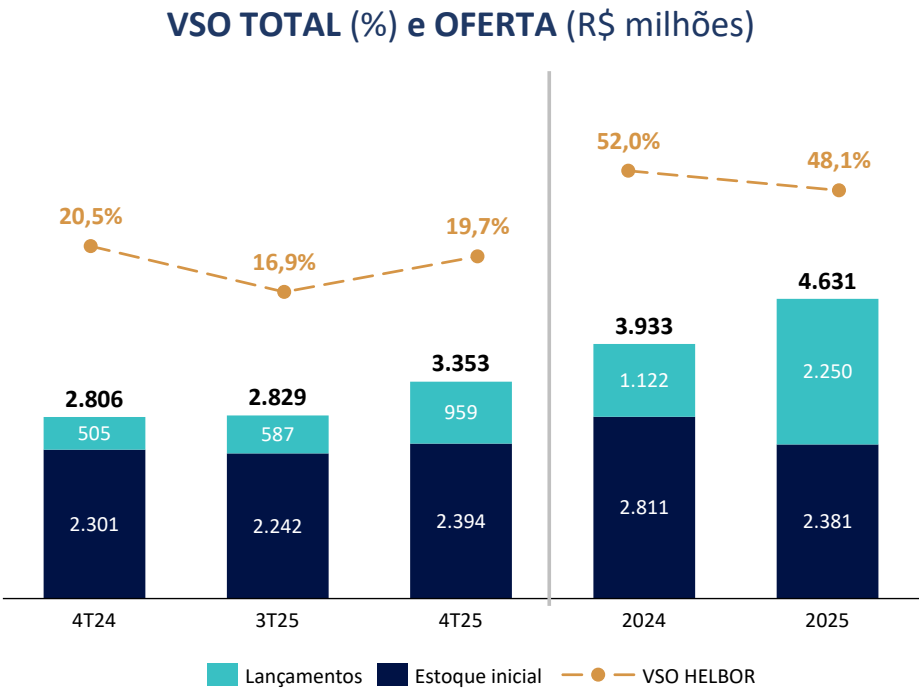
VENDAS HELBOR REGIÃO

VENDAS HELBOR STATUS



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

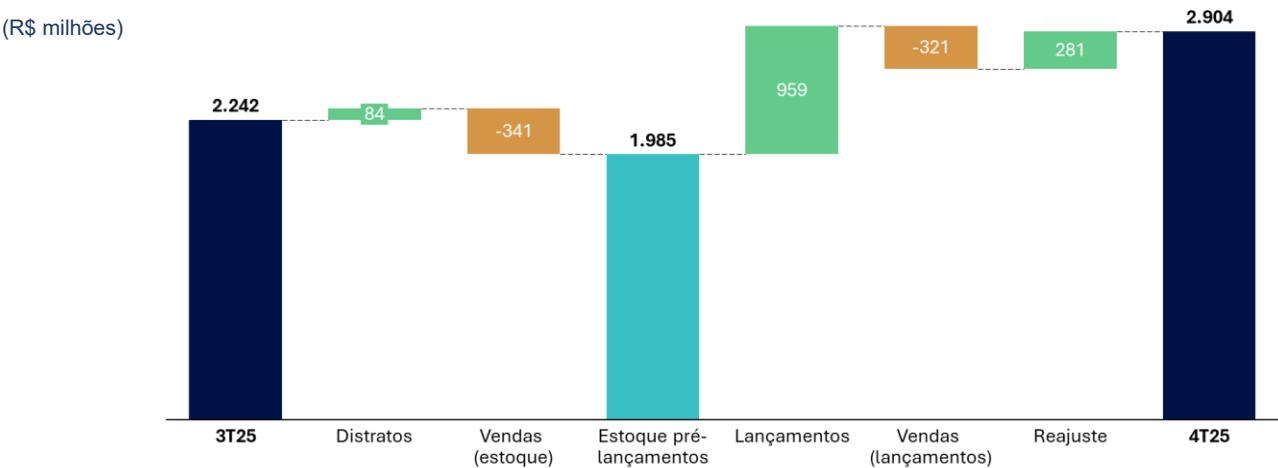
Os gráficos abaixo apresentam a abertura dos estoques e **VSO Total e Parte Helbor**:



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ESTOQUE

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



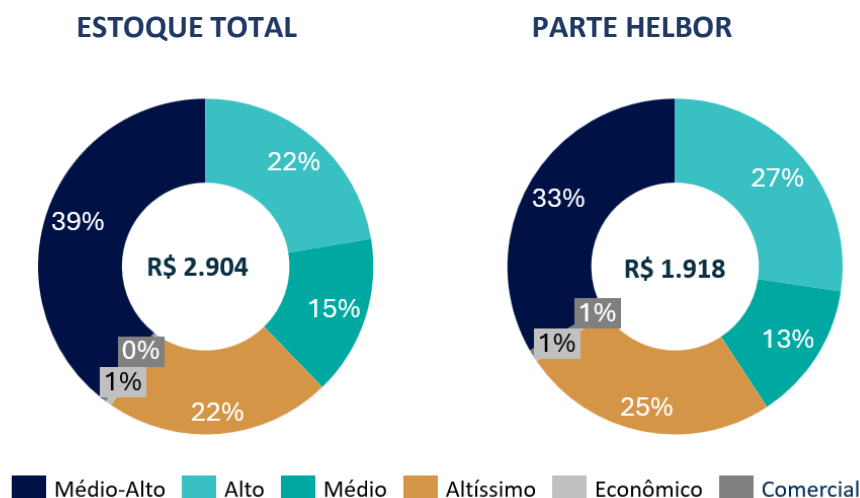
Estoque PRONTO TOTAL:

4T25					
Estoque Pronto Total	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25
Legado Total ¹	6.851	51.620	-86,7%	11.769	-41,8%
Novo Ciclo Total ²	502.313	271.190	85,2%	573.183	-12,4%
Total Geral	509.164	322.810	57,7%	584.952	-13,0%

Estoque PRONTO HELBOR:

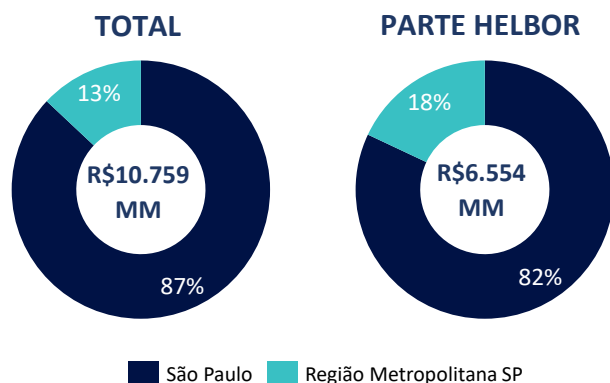
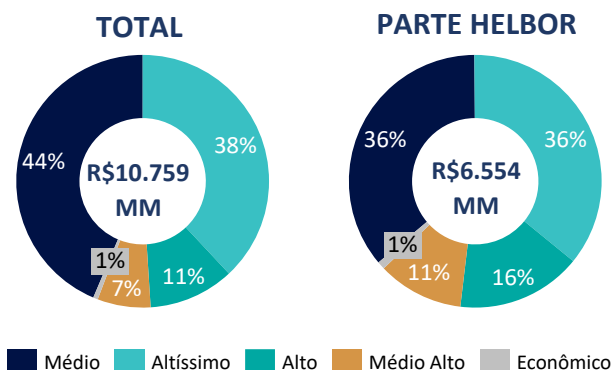
4T25					
Pronto Parte Helbor	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25
Legado Parte Helbor ¹	6.367	47.898	-76,9%	11.088	-42,6%
Novo Ciclo Parte Helbor ²	252.346	165.100	71,6%	283.343	-10,9%
Total Geral	258.713	212.998	21,5%	294.431	-12,1%

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**ESTOQUE POR SEGMENTO (R\$ milhões)****LANDBANK**

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

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

LANDBANK POR CIDADE**LANDBANK POR SEGMENTO****ENTREGAS E REPASSES**

No 4T25, a Companhia concluiu a entrega de dois empreendimentos — Duo Lifestyle e Patteo São Bernardo — totalizando 543 unidades e VGV líquido de R\$ 330,9 milhões, dos quais 73% correspondem à participação da Helbor.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaca-se que, até o encerramento do período, 92% das unidades estavam vendidas e 46% já haviam sido repassadas.

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

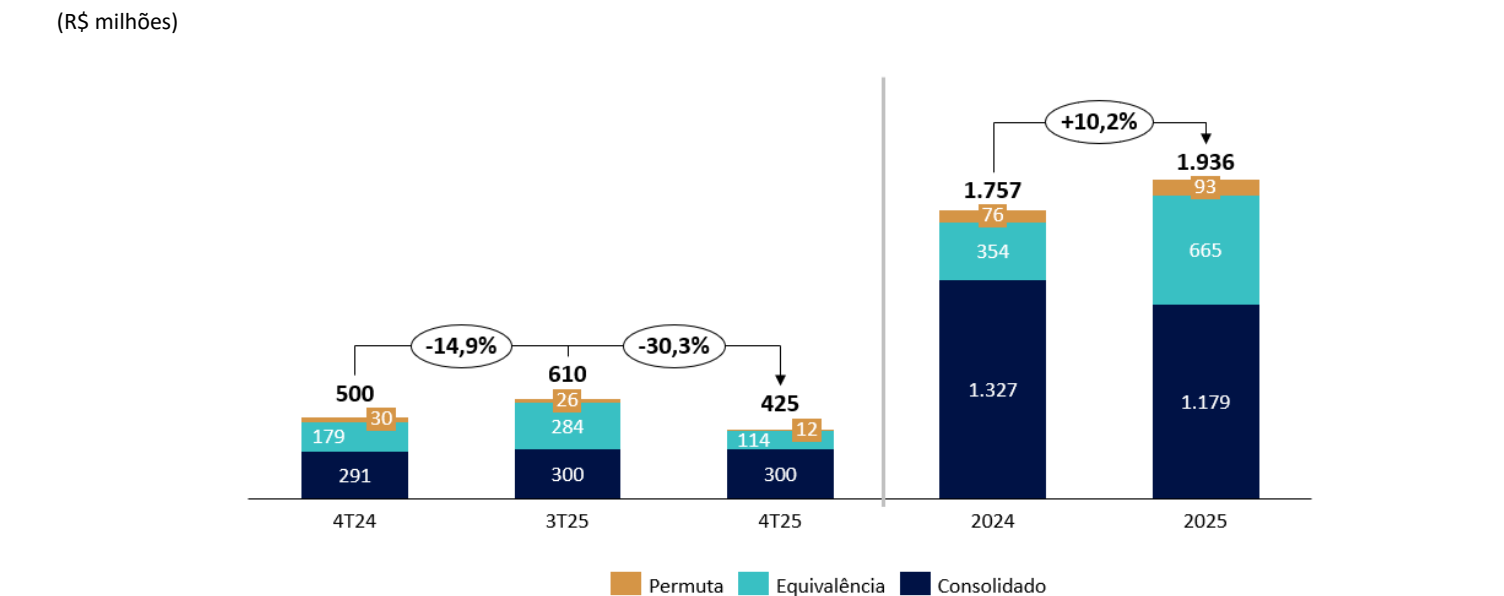
Para fins de comparação, em 2024 foram entregues 12 empreendimentos, com VGV total de R\$ 1,9 bilhão, sendo R\$ 1,0 bilhão correspondente à participação da Helbor.

Entregas	Localização	Segmento	Unid. ¹	VGV Total Líquido ¹	Part. Helbor	VGV Helbor Líquido ¹	% Vendido	% Repassado/Quitado ²	Resultado
ELO Duo – Caminhos da Lapa	São Paulo	Médio	376	221.061	18%	40.385	83%	93%	Equivalência
Helbor Grand Home Patteo Klabin - 2ª Fase	São Paulo	Alto	240	376.193	60%	225.716	99%	94%	Consolidado
Total 1T25 - 2 Empreendimentos			616	597.254	45%	266.101	91%	93%	
Helbor My Way Guanabara	Campinas	Médio	211	93.254	80%	74.603	89%	82%	Consolidado
My Place Jardim Botânico by Helbor	Curitiba	Médio	146	63.249	70%	44.274	94%	75%	Consolidado
Helbor Jardins por Artefacto	São Paulo	Altíssimo	17	242.676	55%	133.472	94%	81%	Consolidado
Total 2T25 - 3 Empreendimentos			374	399.180	63%	252.350	92%	79%	
Reserva Caminhos da Lapa - Fase 2 e 3	São Paulo	Médio-Alto	226	305.983	42%	127.861	96%	89%	Equivalência
Helbor New Patteo Osasco	Osasco	Médio	191	104.389	70%	73.072	89%	76%	Consolidado
Residencial Figueira Leopoldo	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	50%	160.283	33%	100%	Equivalência
Total 3T25 - 3 Empreendimentos			438	730.937	49%	361.215	73%	84%	
Duo Lifestyle By Helbor	São Paulo	Médio-Alto	213	152.109	100%	152.109	98%	52%	Consolidado
Patteo São Bernardo	São Bernardo	Médio	330	178.825	50%	89.413	86%	41%	Consolidado
Total 4T25 - 2 Empreendimentos			543	330.934	73%	241.522	92%	46%	
Total 2025 - 10 Empreendimentos			1.971	2.058.304	54%	1.121.188	87%	75%	

1 - Líquido de permuta | 2 - Valor calculado sobre as unidades vendidas

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

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



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

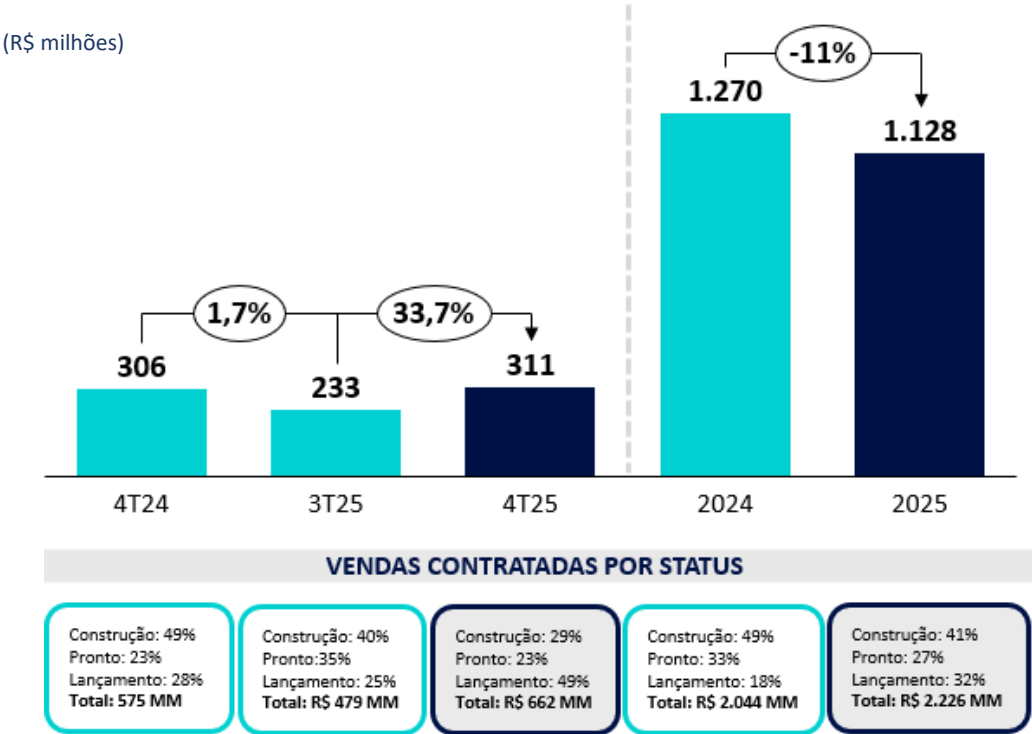
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

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

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

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



LUCRO BRUTO

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

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

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

(R\$ Mil)	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25	2025	2024	2025 x 2024
Receita Operacional Líquida	311.028	305.907	1,7%	232.630	33,7%	1.128.462	1.270.376	-11,2%
Custos Operacionais	(217.369)	(187.984)	15,6%	(161.959)	34,2%	(778.435)	(844.229)	-7,8%
Lucro Bruto	93.659	117.923	-20,6%	70.671	32,5%	350.027	426.147	-17,9%
Margem Bruta	30,1%	38,5%	-8,4 p.p.	30,4%	-0,3 p.p.	31,0%	33,5%	-2,5 p.p.
Receita Operacional Líquida	311.028	305.907	1,7%	232.630	33,7%	1.128.462	1.270.376	-11,2%
(+/-) Ajuste a valor presente	(6.907)	460	-1601,5%	(4.441)	55,5%	(14.290)	2.833	-604,4%
Receita Operacional Líquida Ajustada	317.935	305.447	4,1%	237.071	34,1%	1.142.752	1.267.543	-9,8%
Custos Operacionais	(217.369)	(187.984)	15,6%	(161.959)	34,2%	(778.435)	(844.229)	-7,8%
(-) Encargos Financeiros	(35.393)	(41.522)	-14,8%	(44.422)	-20,3%	(155.337)	(156.490)	-0,7%
(=) Custos Operacionais Ajustados	(181.976)	(146.462)	24,2%	(117.537)	54,8%	(623.098)	(687.739)	-9,4%
Lucro Bruto Ajustado	135.959	158.985	-14,5%	119.534	13,7%	519.654	579.804	-10,4%
Margem Bruta Ajustada	42,8%	52,0%	-9,2 p.p.	50,4%	-7,6 p.p.	45,5%	45,7%	-0,2 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS - DGA

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESPESAS COMERCIAIS

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

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

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

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

O resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 16,0 milhões no 4T25, representando uma redução de 3,7% em relação ao 4T24. Essa variação decorre, principalmente, pelo menor resultado dos empreendimentos: (i)Figueira Leopoldo, (ii) Caminhos da Lapa I (conclusão do Elo Duo) e (iii)Caminhos da Lapa (conclusão do Reserva Caminhos da Lapa).

Em 2025, o resultado de equivalência foi de R\$ 43,7 milhões, uma queda de 24,8% em relação a 2024. A variação pode ser explicada, principalmente, pela evolução no resultado dos empreendimentos Alden e Américas 19 e Supreme Anália Franco.

Empreendimentos	Parceiros	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25	2025	2024	2025 x 2024
Alden ¹	JV: Helbor e IPLF Holding ³	11.817	7.127	65,8%	7.889	49,8%	34.149	22.006	55,2%
Figueira Leopoldo	MPD	126	2.135	94,1%	(3.887)	-103,3%	(1.646)	6.544	-125,2%
Caminhos da Lapa Paticipações ²	Tegra e Toledo Ferrari	(719)	1.180	-160,9%	(597)	-20,4%	(1.578)	6.700	-123,6%
Reserva Caminhos da Lapa	Tegra e Toledo Ferrari	3.226	5.266	-38,7%	(1.325)	-343,5%	5.755	24.151	-76,2%
Américas 19	Curly	851	152	459,9%	1.410	39,6%	3.839	1.138	237,3%
Supreme Anália Franco	Curly	827	0	n/a	363	127,8%	3.602	0	n/a
Outros	-	(133)	749	-117,7%	(161)	-17,6%	(400)	(2.426)	83,5%
Equivalência Patrimonial		15.995	16.609	-3,7%	3.692	333,2%	43.721	58.113	-24,8%

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Empreendimentos	Part. Helbor	SPE	Lançamento	Região	Padrão	Unidades¹	VGW Total Líquido¹	VGW Helbor Líquido¹	% Vendido
Alden Desenvolvimento Imobiliário	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Helbor My Square	50%	Alden 2	4T19	São Paulo	Médio Alto	252	115.963	57.982	100%
Helbor Patteo São Paulo	40%	Alden 1	2T21	São Paulo	Médio Alto	334	258.870	103.548	96%
Fazenda Itapety	30%	Alden 4	3T22	Mogi das Cruzes	Alto	543	417.976	100.490	89%
Figueira Leopoldo	50%	Leopoldo Figueira	1T22	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	160.283	33%
Caminhos da Lapa Participações	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Elo Caminhos da Lapa	18%	TGSP 36	4T20	São Paulo	Médio	308	157.642	28.799	99%
Elo Duo Caminhos da Lapa	18%	TGSP 36	4T21	São Paulo	Médio	376	221.061	40.385	79%
Reserva Caminhos da Lapa	24%	Hesa 126	2T21	São Paulo	Médio Alto	398	504.180	122.516	96%
Supreme Anália Franco	20%	CCISA 183	1T25	São Paulo	Econômico	625	203.789	40.758	100%
Equivalência Patrimonial						2.857	2.200.046	654.761	

1 – Líquido de Permutas

RESULTADO FINANCEIRO

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

As receitas financeiras do trimestre somaram R\$ 16,2 milhões, queda de 6,6% frente ao 4T24 e aumento de 27,4% em relação ao 3T25, principalmente por conta da redução nas variações monetárias ativas.

As despesas financeiras totalizaram R\$ 16,2 milhões, queda de 42,9% em relação ao 4T24 e de 0,9% frente ao 3T25. Essa redução foi motivada, principalmente, pelo menor custo com juros e encargos sobre empréstimos e financiamentos, dado a quitação de empreendimentos concluídos.

Em 2025, o resultado financeiro líquido foi uma despesa de R\$ 9,0 milhões, representando uma redução de 33,4% em relação a 2024. As receitas financeiras totalizaram R\$ 57,5 milhões, um crescimento de 10,4% na comparação com o ano anterior, impulsionado principalmente pelos juros ativos sobre contratos.

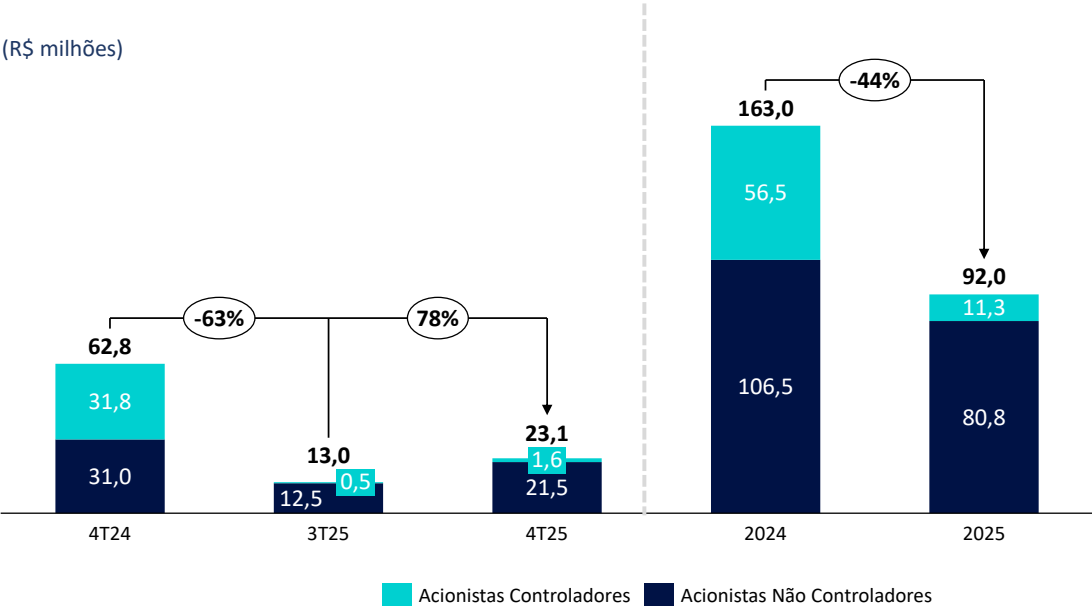
Por sua vez, as despesas financeiras somaram R\$ 66,5 milhões, o que representa uma queda de 33,4% em relação a 2024, refletindo, principalmente, a redução nos custos com juros e encargos sobre empréstimos e financiamentos.

(R\$ Mil)	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25	2025	2024	2025 x 2024
Receitas de Aplicações Financeiras	2.249	2.191	2,6%	1.913	17,6%	9.527	9.567	-0,4%
Variação Monetária Ativa	1.679	8.371	-79,9%	2.642	-36,4%	14.263	24.869	-42,6%
Juros Ativos sobre Contratos	11.809	6.031	95,8%	7.065	67,1%	31.019	15.846	95,8%
Juros e Multas por Atraso	457	163	180,4%	374	22,2%	1.254	907	38,3%
Outras Receitas Financeiras	14	601	-97,7%	727	-98,1%	1.417	864	64,0%
Total de Receitas Financeiras	16.208	17.357	-6,6%	12.721	27,4%	57.480	52.053	10,4%
Juros Pagos ou Incorridos	(16.566)	(30.744)	-46,1%	(4.763)	247,8%	(47.036)	(89.976)	-47,7%
Variação Monetária Passiva	(2.386)	(192)	1142,7%	(1.705)	39,9%	(9.262)	(5.857)	58,1%
Comissões e despesas bancárias	(463)	(531)	-12,8%	(748)	-38,1%	(2.608)	(1.299)	100,8%
Outras Despesas Financeiras	3.162	3.000	5,4%	(9.185)	-134,4%	(7.605)	(2.762)	175,3%
Total de Despesas Financeiras	(16.253)	(28.467)	-42,9%	(16.401)	-0,9%	(66.511)	(99.894)	-33,4%
Resultado Financeiro	(45)	(11.110)	-99,6%	(3.680)	-98,8%	(9.031)	(47.841)	-81,1%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

LUCRO LÍQUIDO

Em função dos fatores mencionados acima, o Lucro Líquido Consolidado do 4T25 foi de R\$ 23,1 milhões e de R\$ 92,0 milhões no ano. O Lucro Líquido da Controladora por sua vez atingiu R\$ 1,6 milhão no 4T25 e de R\$ 11,3 milhões em 2025.



RESULTADOS A APROPRIAR

A Receita Bruta a Apropriar totalizou R\$ 716,7 milhões ao final de 2025, um aumento de 61,7% quando comparada 4T24. 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) Neo Concept lançado no 4T25, que juntos representam 73% de receita a apropriar de unidades vendidas. A Margem Bruta a Apropriar do 4T25 foi de 28,8%.

(R\$ Mil)	4T25	4T24	4T25 x 4T24	3T25	4T25 x 3T25
Receita Bruta a Apropriar	716.701	443.206	61,7%	550.693	30,1%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(510.117)	(318.981)	59,9%	(405.574)	25,8%
Resultado a Apropriar	206.584	124.225	66,3%	145.119	42,4%
Margem a Apropriar (%)	28,8%	28,0%	0,8 p.p.	26,4%	2,4 p.p.

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RECEBÍVEIS

O Total de Recebíveis, líquidos de Ajuste a Valor Presente (AVP) e Provisão para risco de crédito e distrato, atingiu R\$ 839,9 milhões ao final de 2025, o que representa uma redução de 20,9% em relação ao final do ano de 2024. Do total de recebíveis, R\$ 441,6 milhões são referentes às unidades concluídas e R\$ 412,9 milhões de unidades em construção.

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	4T25	4T24	4T25 x 4T24	4T25	4T24	4T25 x 4T24	4T25	4T24	4T25 x 4T24
Contas a Receber	441.557	443.730	-0,5%	412.902	610.459	-32,4%	854.459	1.054.189	-18,9%
Ajuste a Valor Presente	0	0	n.a.	(33.001)	(18.712)	76,4%	(33.001)	(18.712)	76,4%
Provisão para risco de crédito e distrato	(20.199)	(42.040)	-52,0%	0	(935)	n.a.	(20.199)	(42.975)	-53,0%
Outros Créditos	34.528	58.678	-41,2%	4.153	10.069	-58,8%	38.681	68.747	-43,7%
Total	455.886	460.368	-1,0%	384.054	600.881	-36,1%	839.940	1.061.249	-20,9%

ENDIVIDAMENTO

Ao final de 2025, a Dívida Bruta Consolidada totalizou R\$ 1.864,8 milhões, uma redução de 6,4% em relação a 2024. A queda decorre, principalmente, (i) do maior volume de amortizações realizadas nos financiamentos à obra, com destaque para quitação do plano empresário do Patteo Klabin e Reserva Caminhos da Lapa; (ii) redução no volume de contratos de Capital de Giro, em decorrência da amortização junto ao banco Original, Bradesco e BTG ; (iii) da quitação do CRI Autoliquidável da série 113ª da 4ª emissão da Virgo, e das amortizações do CRI autoliquidável da 8ª Emissão da Bari e da 34ª Emissão da Bari, parcialmente compensada pelas novas captações de CRIs não autoliquidáveis.

As disponibilidades ao final de 2025 somaram R\$ 250,2 milhões, resultando em uma Dívida Líquida de R\$ 1.614,6 milhões, o equivalente a 57,9% do Patrimônio Líquido Consolidado. Esse índice representa um aumento de 2,2 pontos percentual em relação ao final de 2024.

Endividamento (R\$ mil)	4T25	4T24	4T25 x 4T24
Financiamento de obras	386.391	445.545	-13,3%
Contas garantidas e outras	453.776	636.977	-28,8%
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI autoliquidável	484.824	552.665	-12,3%
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI não autoliquidável	539.820	356.491	51,4%
Dívida Bruta	1.864.811	1.991.678	-6,4%
Disponibilidades	250.208	480.836	-48,0%
Dívida Líquida	1.614.603	1.510.842	6,9%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.786.743	2.711.194	2,8%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	57,9%	55,7%	2,2 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CAIXA

No 4T25, houve um consumo de caixa de R\$ 85,6 milhões na visão consolidada, explicada principalmente: (i) pelo pagamento de despesas financeiras; (ii) despesas com os Terrenos do Patteo Klabin e SempToshiba, localizado no Av. João Dias; e (iii) pela captação para quitação da Outorga e pagamento da parcela de cota de solidariedade do Empreendimento Havva. Desta forma, encerramos 2025 com uma queima de caixa de R\$ 103,8 milhões, conforme demonstrado abaixo.

Endividamento (R\$ Mil) - Consolidado	1T25	2T25	3T25	4T25	2025
Disponibilidades	225.984	210.416	326.298	250.208	250.208
Empréstimos e Financiamentos	1.720.374	1.740.375	1.855.296	1.864.811	1.864.811
Dívida líquida - Início do período	1.510.842	1.494.390	1.529.959	1.528.998	1.510.842
Dívida líquida - Fim do período	1.494.390	1.529.959	1.528.998	1.614.603	1.614.603
(Cash Burn) Geração de Caixa	16.452	(35.569)	961	(85.605)	(103.761)

INDICADOR DE DIVERSIDADE

A Helbor encerrou o exercício com 264 colaboradores diretos, atuando em suas operações e escritório corporativo. No período, observou evolução de 7% na participação feminina em posições de liderança, refletindo o compromisso contínuo da Companhia com diversidade, equidade e inclusão.

Em atendimento às recentes alterações na legislação societária, conforme Lei nº 15.177/25, a Companhia passa a divulgar, em suas demonstrações anuais, informações detalhadas sobre a ocupação feminina por cargo, bem como a respectiva proporção de remuneração, em linha com as melhores práticas de transparência e governança corporativa.

Na data de encerramento do exercício, a Companhia não contava com mulheres na composição de seus Conselhos de Administração e Fiscal. A Administração reconhece a importância da diversidade nos órgãos de governança e permanece atenta à evolução das melhores práticas de mercado e aos requisitos regulatórios aplicáveis.

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELACIONAMENTO COM AUDITORES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., “Baker Tilly”) foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2025.

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2025.

A Companhia e suas controladas, por meio dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente.

A Baker Tilly declarou que todos os serviços prestados à Companhia e suas controladas observaram de forma estrita as normas contábeis e de auditoria que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não identificaram nenhuma situação que afeta a independência e objetividade ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



1. Contexto operacional

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

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

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

2. Resumo das principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

2.2. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram utilizados julgamentos, estimativas e premissas contábeis para a contabilização de certos ativos, passivos, receitas e despesas do exercício e outras transações. A definição dos julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas pela Administração é elaborada com a utilização das melhores informações disponíveis na data

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



das referidas demonstrações financeiras, envolvendo experiência de eventos passados, previsão de eventos futuros, além do suporte formal de especialistas, quando aplicável. Os resultados reais dos saldos constituídos com a utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis, quando de sua efetiva realização, podem ser divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.17.

(a) Demonstrações financeiras

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

(b) Pressuposto de continuidade operacional

As normas contábeis requerem que, ao elaborar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração deve fazer a avaliação da capacidade da Companhia continuar em operação em futuro previsível.

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



(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.

3. Resumo das principais políticas contábeis

3.1 Consolidação

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

a) Controladas

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

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

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

b) Transações com participações de não controladores

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



c) Perda de controle em controladas

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

3.2 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

3.3 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

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

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

3.4 Ativos financeiros

(a) Classificação

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

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

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



(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, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

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

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

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

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

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

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

3.5 Contas a receber

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

Provisão para risco de crédito e distrato

A Companhia constitui provisão para risco de crédito e distrato, para os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente com base em dados históricos. A análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda incluem:

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

3.6 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

3.7 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



3.8 Propriedades para investimento

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

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

Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresa qualificada e independente, sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.

3.9 Imobilizado e intangível

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

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

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



3.10 Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

Os principais grupos de contas sujeitos à avaliação ao valor recuperável incluem “imobilizado e intangível” e “investimentos”. As informações sobre a redução ao valor recuperável também estão detalhadas na nota explicativa nº 3.7 e 3.9, respectivamente.

Apesar de o valor de mercado das ações da Companhia, em 31 de dezembro de 2025, estar inferior ao seu valor patrimonial, não foram identificadas perdas por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros da Companhia e de suas controladas.

3.11 Fornecedores e contas a pagar por aquisição de imóveis

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

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

3.12 Empréstimos e financiamentos

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

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



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

3.13 Provisões

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

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

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

a) Garantias

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

b) Atraso na entrega de empreendimentos

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



Os encargos de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável oferece margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

De acordo com a Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 10.931/2004 e alterada pela Lei nº 12.844 de 2013, de forma facultativa e irrevogável, as incorporadoras que constituírem patrimônio de afetação, por meio de averbação no registro de imóveis, poderão se enquadrar no Regime Especial de Tributação (RET), e recolher um imposto único a alíquota de 4% sobre os valores recebidos, regime de caixa, excluindo os cancelamentos, este recolhimento é definitivo não cabendo restituição ou compensação, sendo PIS (0,37%), COFINS (1,71%), IRPJ (1,26%) e CSLL (0,66%).

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia não possui impostos diferidos ativos registrados no balanço.

Créditos tributários diferidos - não registrados

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



3.15 Benefícios a empregados e dirigentes

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

3.16 Reconhecimento de receitas

3.16.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2019, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2019, de 12 de dezembro de 2019, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que 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), 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.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



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

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

c) Operações de permuta física

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

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

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

3.16.2 Receitas de serviços

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

3.16.3 Receitas de locação

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

3.16.4 Receitas financeiras

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



3.17 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

a) Reconhecimento da receita

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

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

b) Avaliação do valor recuperável líquido de ativo

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

c) Valor justo das propriedades para investimento

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

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

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

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

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

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

d) Contingência

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

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

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

3.18 Novas normas e interpretações

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

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

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

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

As alterações incluem principalmente o seguinte:

- Requisitos para avaliar quando uma moeda é conversível em outra e quando não é;
- Requisitos para estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível em outra;

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



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

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

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

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

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

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

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

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

A Companhia avaliou as suas políticas contábeis no contexto da referida Orientação e não identificou a necessidade de ajustes nas suas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31.12.2025.

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



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

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

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

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

c) Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS – Volume 11

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

d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

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

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

e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública

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

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

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



metas, de forma conectada às demonstrações financeiras. A Companhia está avaliando os impactos da nova norma.

g) IFRS S2 – Divulgações Relacionadas ao Clima

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

2.6.18. Impactos da reforma tributária sobre o consumo

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

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

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

5. Títulos e valores mobiliários

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

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

ii) Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), junto a órgãos públicos.

6. Contas a receber

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

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

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

ii) A taxa utilizada no cálculo do valor presente em 31 de dezembro de 2025 foi de 7,61% (6,42% em 31 de dezembro de 2024);

iii) Substancialmente representado pelo saldo a receber de alienação de participações societárias da HESA 196 Investimentos Imobiliários S.A.;

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

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

(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:

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

- i) O saldo inclui o montante de R\$ 43.921 (R\$ 63.724 em 31 de dezembro de 2024) referente a valores aguardando a conclusão do processo de repasse;
- ii) O saldo inclui o montante de R\$ 5.817 (R\$ 13.821 em 31 de dezembro de 2024) referente a valores aguardando a conclusão do processo de repasse.

7. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	5.063	5.063	369.166	154.393
Terrenos a incorporar	815	815	1.864.465	1.963.154
Imóveis em construção	-	-	732.996	549.530
Loteamentos a comercializar	1.202	1.202	1.201	1.202
Juros apropriados (i)	-	-	396.008	323.684
Subtotal	7.080	7.080	3.363.836	2.991.963
Provisão para ajuste de valor de mercado	(1.261)	(1.261)	(17.979)	(44.301)
Total	5.819	5.819	3.345.857	2.947.662
Circulante				
	5.004	5.004	2.007.547	1.318.413
Não circulante	815	815	1.338.310	1.629.248

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

(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, 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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 283 (R\$ 264 em 31 de dezembro de 2024). O contrato com a Hélio Borenstein S.A. tem vigência de 60 meses e é reajustado, a cada 12 meses, aplicando-se o maior índice de inflação oficial divulgado pelo Governo Federal, registrado como despesas no grupo de despesas gerais e administrativas.

Com HBR Realty e suas controladas

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

A Companhia, mantém dois contratos de locação de imóvel, de propriedade de empresas controladas da HBR Realty, sendo: (i) HBR 26 – 3A Helbor Concept, com contrato celebrado em 04 de fevereiro de 2015 e vigência prorrogada até 30 de abril de 2034, conforme quinto aditamento, com reajuste anual pelo IPCA. A receita de aluguel reconhecida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 2.733 (R\$ 3.030 em 31 de dezembro de 2024); e (ii) HBR 1 - 3A Corporate Tower, também celebrado em 4 de fevereiro de 2015, com vigência prorrogada até 1º de julho de 2040, conforme primeiro aditivo contratual, com reajuste anual pelo IGP-M. A receita de aluguel reconhecida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 1.019 (R\$ 1.160 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

(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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Hesa 159 Investimentos Imobiliários S.A.	88.127	62.080	6.166	-
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	85.415	85.415	6.980	2.720
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	79.208	79.208	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	74.609	74.609	-	1.563
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	67.543	67.543	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	67.508	67.508	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	64.230	65.274	-	-
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	55.677	33.447	-	-
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.924	48.655	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.091	41.811	1.432	2.727
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.581	38.581	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.552	34.552	-	-
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	32.408	29.469	2.221	2.221
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.332	30.472	3.912	912
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.012	62.356	-	-
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.357	29.357	507	506
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.062	29.062	50	865
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.113	26.465	-	-
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.274	-	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.505	24.505	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.530	23.548	-	381
Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.700	22.700	-	-
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.974	18.974	-	-
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.450	18.450	-	-
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.750	16.750	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.366	17.019	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.341	16.342	-	-
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.943	-	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.611	105	3.773	3.820
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.552	12.552	-	787
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	12.059	12.062	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.760	11.080	60	675
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.486	13.596	-	-
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.847	10.627	260	551
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.612	10.784	10	200
Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	2.794	1.904	26.533	31.956
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	2.760	390	27.810	23.310
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.828	13.688	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	745	195	7.216	3.730
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	705	3.005	26.050	23.550

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	508	10.893	17.101	6.000
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.100	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	185	-	8.580
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A. (v)	885	-	52.742	54.071
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	45.924	49.400
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	25	-	3.105	23.102
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60	211	16.605	16.605
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.500	12	12.381	12.381
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13.296	11.656
Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	631	13.209
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	-	-	4.567	4.549
Ccisa128 Incorporadora S.A. (ii)	-	-	4.237	3.549
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	3.986	3.986
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	2.236	1.956
Outros (vi)	117.583	121.420	70.607	30.894
Total ativo não circulante	1.335.902	1.296.961	360.398	340.412

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

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

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

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

(v) No consolidado referente saldo com sócios não controladores nas SPE's.

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

(ii) Passivo circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	176.065	159.025	160	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	77.991	79.754	-	-
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	75.534	74.907	-	-
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.694	49.769	-	-
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	70.159	70.159	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	69.190	37.222	-	-
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	68.886	74.100	-	-
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	66.480	52.330	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	60.238	56.587	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	59.632	58.263	-	-
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	58.381	77.460	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	49.941	30.175	-	-
Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45.000	45.000	106	106
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	44.220	39.647	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	43.851	44.712	40	40
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.900	-	-	-
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.829	34.621	-	-
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	35.183	33.071	-	-
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.990	28.490	-	-
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.740	-	1.031	-
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.673	32.196	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.639	25.386	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.041	6.250	30.941	52.907
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.972	29.893	-	-
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.144	30.317	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.000	20.020	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.915	26.167	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.629	51.605	-	-
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.050	23.550	-	1.093
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	25.150	9.500	25.150	9.500
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.481	20.197	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.441	21.441	-	-
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	21.390	18.521	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.194	21.932	-	-

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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



Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.087	21.659	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.055	21.655	-	-
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.945	17.485	-	-
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.809	19.309	-	-
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.920	-	-	-
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.393	4.085	-	-
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.010	16.910	-	-
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.328	15.178	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.280	15.280	962	-
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.204	18.072	-	-
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.855	15.656	-	-
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.136	-	-	-
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.165	-	1.120	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.941	-	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.763	-	-	-
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.219	-	-	-
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.272	25.269	-	-
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.678	-	-	-
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.081	19.422	-	-
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	8.494	7.876	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.073	5.660	30	-
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.600	4.600	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.258	4.731	-	-
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.950	3.950	-	-
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	612	4.555	-	-
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3.180	-	-
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.487	1.034	-	-
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3.164	-	-
Hesa 199 Investimentos Imobiliários S.A.	321	321	-	-
Butantã Pinheiros Empreend. Imobiliários Ltda.	11.153	-	-	-
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.683	23.091	-	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	15.046
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	669	12.841
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	5.520	5.504
Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.720	3.200
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	2.690	2.690
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	20.384	-
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	10.370	-	10.370
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-	691	-
Outros (vii)	99.596	139.043	7.885	2.843
Total passivo circulante	2.023.991	1.803.822	101.099	116.140

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

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

(iv) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda. (Mogi Shopping);

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

(vi) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda. (BRK By Helbor);

(vii) Saldo a receber de 91 SPEs e SCPS com valores individuais abaixo de R\$ 10.000.

(iii) Remuneração dos administradores

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Salários e honorários - Diretoria Estatutária e Administradores	7.879	9.540
Remuneração do Conselho de Administração	1.008	945
Remuneração do Comitê de Auditoria e Conselho Fiscal	496	453
Encargos sociais	3.840	4.619
Participação nos lucros ou resultados - Diretoria Estatutária e Administradores	8.788	6.618
Total	22.011	22.175

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

**9. Investimentos****(a) Movimentação dos saldos**

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
No início do exercício	3.313.035	2.974.816
Aumento de capital	237.286	602.658
Redução de capital	(141.503)	(425.668)
Mais-valia por conta do valor justo dos terrenos	-	1.584
Amortização de mais-valia do valor justo dos terrenos	(3.007)	(11.315)
Dividendos	(29.754)	(126.177)
Passivo a descoberto de investidas	8.122	(2.446)
Equivalência patrimonial	205.586	288.532
Outros	3.517	(3.243)
Total	3.593.282	3.298.741
Encargos financeiros (i)	97.186	14.294
No fim do exercício	3.690.468	3.313.035

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
No início do exercício	589.843	556.138
Aumento de capital	69.625	5.158
Redução de capital	(76.768)	(36.951)
Mais-valia por conta do valor justo dos terrenos	37.274	-
Amortização de mais-valia do valor justo dos terrenos	(6.428)	(8.940)
Dividendos	(7.893)	(1.137)
Equivalência patrimonial	43.721	58.113
Outros	(4.377)	(3.236)
Total	644.997	569.145
Encargos financeiros (i)	24.859	20.698
No fim do exercício	669.856	589.843

(i) Juros e encargos financeiros de empréstimos e financiamentos, empregados na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos imobiliários das controladas e coligadas e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

(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 2025				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Passivo a descoberto de			
					Patrimônio	Resultado do			Saldo de Investimentos em		investidas	
	31/12/2025	31/12/2024	Ativo	Passivo	Líquido	exercício	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Howa	100,00%	100,00%	29.394	684	28.710	115	115	111	28.710	1.464	-	-
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	100,00%	100,00%	12.964	-	12.964	-	-	-	12.964	12.874	-	-
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	21.064	1.020	20.044	(41)	(41)	910	20.044	20.344	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99%	99,99%	159.193	69.278	89.915	8.233	8.232	5.239	89.906	82.122	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	12.668	2.310	10.358	203	122	(204)	6.215	7.508	-	-
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	75,00%	75,00%	1.705	15.814	(14.109)	(24)	(18)	(448)	-	-	10.582	10.564
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99%	99,99%	29.178	14.535	14.643	3.491	3.491	(1.585)	14.642	11.064	-	-
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	14.964	878	14.086	(349)	(175)	(201)	7.043	7.167	-	-
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	18.635	125	18.510	63	63	178	18.510	18.337	-	-
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	40,00%	10.276	110	10.166	85	34	(1.679)	4.066	4.214	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	54.295	26.722	27.573	458	367	5.583	22.058	25.816	-	-
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	54.823	17.388	37.435	(5)	(5)	(10)	37.435	33.480	-	-
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	75,00%	75,00%	8.044	41.061	(33.017)	2.067	1.550	(600)	-	-	24.763	25.705
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	80,00%	80,00%	3.739	46.914	(43.175)	(112)	(89)	98	-	-	34.540	34.450
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	39.310	989	38.321	(1.207)	(1.207)	7.670	38.321	36.904	-	-
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	38.540	800	37.740	584	584	(26)	37.740	36.879	-	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	63.883	38.684	25.199	5.900	4.130	1.750	17.639	13.663	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	49.693	31.706	17.987	946	946	1.814	17.987	16.179	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	6.877	1.921	4.956	(195)	(156)	884	3.965	4.040	-	-
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00%	70,00%	176.063	38.187	137.876	15.900	11.130	6.580	96.513	86.243	-	-
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.403	1.255	6.148	(52)	(52)	686	6.148	4.536	-	-
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A. (iii)	99,99%	99,99%	41.892	42.590	(698)	(82)	(82)	(238)	-	-	698	732
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50%	62,50%	352.342	56.957	295.385	8.014	5.009	22.507	184.616	181.476	-	-
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	31.473	130	31.343	-	-	(1)	25.074	24.963	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	27.344	(4.931)	32.275	4.278	2.995	6.004	22.593	20.291	-	-
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100.084	2.640	97.444	10.339	10.339	21.390	97.444	87.111	-	-
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	155.744	102.344	53.400	19.776	15.821	1.561	42.720	14.411	-	-
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	110.632	(4.940)	115.572	(442)	(354)	21.628	92.458	93.185	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	9.004	(156)	9.160	(592)	(592)	554	9.160	9.472	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	5.633	11.746	(6.113)	97	97	(461)	-	-	6.113	6.364
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	37.393	-	37.393	(3)	(3)	(7)	37.393	37.252	-	-
Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	(5)	-	-	-	-
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	57,50%	57,50%	805.808	351.072	454.736	35.471	20.396	24.800	261.473	246.543	-	-
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	85,00%	7.884	94	7.790	(92)	(79)	2.183	6.622	6.700	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	11.597	5.805	5.792	(269)	(215)	765	4.634	13.957	-	-
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	1.094	742	352	27	19	184	246	1.173	-	-
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	18.954	2.849	16.105	2.983	2.983	4.480	16.105	12.896	-	-
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	5.092	838	4.254	(145)	(116)	(190)	3.403	16.727	-	-
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	99.305	791	98.514	(10.807)	(10.807)	(2.420)	98.514	127.633	-	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários S.A.	55,00%	55,00%	417.266	216.650	200.616	(52)	(28)	(5)	110.339	110.367	-	-

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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



	% 		Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2025				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Passivo a descoberto de Saldo de Investimentos em investidas			
					Patrimônio	Resultado do						
	31/12/2025	31/12/2024	Ativo	Passivo	Líquido	exercício	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	25.943	8.639	17.304	299	299	(721)	17.304	16.076	-	-
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	40,00%	39.640	6.137	33.503	10.521	4.208	5.268	13.401	11.966	-	-
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	122.087	27.941	94.146	9.686	9.686	33.041	94.146	87.026	-	-
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	35.000	11.725	23.275	(140)	(70)	4.432	11.638	33.010	-	-
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	38.890	1.108	37.782	749	450	3.313	22.669	21.975	-	-
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	85,00%	254.669	132.312	122.357	11.075	9.414	6.537	104.003	79.019	-	-
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	7.186	6.619	567	2.309	1.385	1.075	340	4.248	-	-
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%	32.481	1.062	31.419	(1.842)	(1.658)	(27)	28.277	22.804	-	-
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00%	55,00%	129.668	42.626	87.042	8.534	4.694	10.054	47.873	39.181	-	-
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	158.043	113.375	44.668	(27)	(22)	(9)	35.734	35.756	-	-
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	100,00%	56.420	40.581	15.839	12.954	7.769	(7)	9.503	426	-	-
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	163.834	68.620	95.214	13.441	10.753	4.637	76.171	65.564	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70,00%	43.333	3.240	40.093	2.279	2.543	(112)	40.093	18.466	-	-
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	224.872	125.723	99.149	18.350	9.175	4.302	49.575	40.102	-	-
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	133.874	81.393	52.481	(20)	(20)	2.234	52.481	29.387	-	-
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	205.583	170.222	35.361	5.257	3.154	1.256	21.217	16.803	-	-
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	53.997	29.167	24.830	109	109	49	24.830	24.716	-	-
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	45.189	19.402	25.787	6.835	4.784	4.802	18.051	22.926	-	-
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,18%	0,18%	227.390	147.440	79.950	(80)	-	18	2.591	2.591	-	-
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	78.565	47.150	31.415	1.578	1.578	463	31.415	30.353	-	-
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	60,00%	60,00%	2.123	1	2.122	(23)	(14)	(589)	1.273	57	-	-
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	1,00%	1,00%	91.204	64.041	27.163	817	8	371	272	263	-	-
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	62.082	44.025	18.057	3.830	3.830	3.118	18.057	17.342	-	-
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	72.987	39.946	33.041	(9)	(8)	(7)	26.433	25.312	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	55.773	35.476	20.297	94	47	20	10.149	10.102	-	-
Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	63.195	40.260	22.935	(4)	(4)	(10)	22.935	21.804	-	-
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	59.235	43.856	15.379	4.975	4.975	(6)	15.379	2.876	-	-
Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	77.256	62.447	14.809	4.583	4.583	(9)	14.809	1.011	-	-
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	99.542	77.724	21.818	(224)	(224)	(14)	21.818	14.814	-	-
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	29.379	26.964	2.415	(4)	(4)	(7)	2.415	1.972	-	-
Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	54.387	37.443	16.944	(3)	(3)	(2)	16.944	16.887	-	-
Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	124.837	101.143	23.694	136	82	(2)	14.216	639	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	55.353	519	54.834	402	281	(196)	38.384	37.270	-	-
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	219.704	72.964	146.740	11.355	6.813	36.582	88.044	89.026	-	-
REC República do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	60,00%	444.144	71.986	372.158	291	175	-	223.295	150.931	-	-
Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	43.782	5.255	38.527	7.665	3.828	5.863	19.263	16.857	-	-
Outros (iii) / (v)			338.795	162.918	175.877	13.682	6.218	4.840	164.196	243.521	15.120	5.609
							173.218	260.036	2.891.894	2.680.070	91.816	83.424

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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



	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2025						Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Passivo a descoberto de investidas			
	%		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido		Resultado do exercício		Saldo de Investimentos em		investidas	
	31/12/2025	31/12/2024					31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	491.978	91.027	400.951	47.927	34.149	22.009	200.475	120.235	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	6	2.281	(2.275)	(503)	(252)	(194)	-	-	1.138	886
Total das controladas em conjunto (b)							33.897	21.815	200.475	120.235	1.138	886
Leopoldo Figueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	148.187	63.339	84.848	(3.291)	(1.646)	6.544	42.424	51.171	-	-
Outros (iii) / (v)			5.351	2.457	2.894	334	117	137	1.268	1.330	-	-
Total das coligadas (c)							(1.529)	6.681	43.692	52.501	-	-
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)							-	-	527.684	430.499	-	-
Mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)							-	-	26.723	29.730	-	-
							-	-	554.407	460.229	-	-
Total da controladora d = (a+b+c)							205.586	288.532	3.690.468	3.313.035	92.954	84.310
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	491.978	91.027	400.951	47.927	34.149	22.009	200.475	120.235	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	6	2.281	(2.275)	(503)	(252)	(194)	-	-	1.138	886
Total das controladas em conjunto (a)							33.897	21.815	200.475	120.235	1.138	886
Leopoldo Figueira Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	148.187	63.339	84.848	(3.291)	(1.646)	6.544	42.424	51.171	-	-
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	28,38%	28,38%	20.951	20.482	469	(379)	(106)	(1.047)	132	8.529	-	-
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,00%	50,00%	68.982	-	68.982	(3.155)	(1.578)	6.700	34.491	43.596	-	-
Mais valia Caminhos da Lapa I Participações Ltda. (iv)							-	-	16.372	17.291	-	-
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	50,00%	71.626	15.765	55.861	(317)	(159)	(1.325)	27.931	27.859	-	-
Mais valia Caminhos da Lapa II Participações Ltda. (iv)							-	-	28.330	28.331	-	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	50,00%	201.757	18.295	183.462	11.510	5.755	24.151	91.731	132.670	-	-
Mais valia Caminhos da Lapa III Participações Ltda. (iv)							-	-	36.457	36.456	-	-
CCISA 128 Incorporadora Ltda.	20,00%	20,00%	101.723	81.519	20.204	19.193	3.839	1.138	33.041	35.096	-	-
Mais valia Ccisa 128 Incorporadora Ltda. (iv)							-	-	46.831	23.568	-	-
CCISA 183 Incorporadora Ltda.	20,00%	20,00%	54.961	33.708	21.253	18.009	3.602	-	12.951	-	-	-
Mais valia Ccisa 183 Incorporadora Ltda. (iv)							-	-	8.852	-	-	-
Outros (iii) / (v)			6.475	2.822	3.653	227	117	137	1.268	1.330	-	-
Total das coligadas (b)							9.824	36.298	380.811	405.897	-	-
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades coligadas (i)							-	-	88.570	63.711	-	-
Total do Consolidado c = (a+b)							43.721	58.113	669.856	589.843	1.138	886

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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

**10. Propriedades para investimento**

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	831.496	237.300
(+) Adições	10.576	-
(-) Baixas (ii)	(13.902)	(28.357)
(+) Transferências (i)	-	618.513
(+/-) Ajuste a valor justo (iii)	10.415	4.040
Saldo Final	838.585	831.496

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

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

(iii) Variação no valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no resultado, na nota explicativa nº 26.

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.

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

	31/12/2025
Prazo do fluxo de caixa	10 anos
Taxa média de desconto	9,20%
Taxa média de "Cap rate"	9,20%

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

Valor justo em	Efeitos de variações no valor justo			
	31/12/2025	+0,5 p.p	Efeito no resultado	Efeito no resultado
			-0,5 p.p	
Valor justo das propriedades para investimento	838.585	874.742	36.157	804.065 (34.520)

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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

**11 Imobilizado e intangível**

	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 2024	9.510	649	9.268	16.345	6.774	27.433	7.955	77.934
Adições	465	-	-	-	-	12.904	950	14.319
Saldos em 31 de dezembro de 2025	9.975	649	9.268	16.345	6.774	40.337	8.905	92.253
Depreciação								
Saldos em 31 de dezembro de 2024	(6.381)	(622)	(6.251)	(7.080)	(5.613)	(15.428)	(5.632)	(47.007)
Depreciação do exercício	(506)	(27)	(574)	(1.107)	(414)	(2.049)	(371)	(5.048)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	(6.887)	(649)	(6.825)	(8.187)	(6.027)	(17.477)	(6.003)	(52.055)
Valor residual								
Saldos em 30 de dezembro de 2025	3.088	-	2.443	8.158	747	22.860	2.902	40.198
Saldos em 31 de dezembro de 2024	3.129	27	3.017	9.265	1.161	12.005	2.323	30.927
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%		

	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 2024	10.131	649	9.321	16.810	6.774	37.081	76.089	165.166
Adições	491	-	12	-	-	12.904	14.964	29.390
Baixa	-	-	-	-	-	-	(49.445)	(49.445)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	10.622	649	9.333	16.810	6.774	49.985	41.608	145.111
Depreciação								
Saldos em 30 de dezembro de 2024	(6.771)	(622)	(6.276)	(7.437)	(5.613)	(23.069)	(46.211)	(101.786)
Depreciação do exercício	(596)	(27)	(587)	(1.107)	(414)	(2.922)	(8.549)	(14.642)
Adições	-	-	-	-	-	-	44.015	44.015
Saldos em 31 de dezembro de 2025	(7.367)	(649)	(6.863)	(8.544)	(6.027)	(25.991)	(10.745)	(72.413)
Valor residual								
Saldos em 30 de dezembro de 2025	3.255	-	2.470	8.266	747	23.994	30.863	72.698
Saldos em 31 de dezembro de 2024	3.360	27	3.045	9.373	1.161	14.012	29.878	63.380
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	28% a 79%	

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

12 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Financiamento de obras - SFH (i)	-	-	386.391	445.545
Cédula de Crédito Bancário e outras (ii)	450.452	631.030	453.776	636.977
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI autoliquidável (iii)	388.305	435.783	484.824	552.665
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI não autoliquidável (iv)	539.820	356.490	539.820	356.491
Total	1.378.577	1.423.303	1.864.811	1.991.678
Circulante	341.019	524.292	535.097	836.026
Não circulante	1.037.558	899.011	1.329.714	1.155.652

(i) Financiamentos para construção de imóveis. Para os financiamentos sujeitos à remuneração da poupança e corrigidos pela variação da Taxa Referencial (TR), o *spread* varia entre 3,25% e 5,08% a.a., para os financiamentos corrigidos pela variação do CDI, o *spread* é de 3% a.a. e para operações prefixadas varia de 10,40% a.a. até 14,90% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e cessão de recebíveis;

(ii) Empréstimos dos quais as garantias são notas promissórias, imóveis, cotas de empresas controladas e aval do acionista controlador, sujeitos à variação do CDI e acrescidos de *spread* de 2,85% a 4,28% a.a.;

(iii) Operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Para as operações sujeitas à variação do CDI, o *spread* varia entre 2% e 3% a.a., para as operações sujeitas à variação do IPCA, o *spread* varia entre 7,7% e 9% a.a. e para operações prefixadas varia de 12,59% até 12,84% a.a. Essas operações estão garantidas por alienação fiduciária de imóveis e cessão fiduciária de direitos creditórios;

(iv) Operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Para as operações sujeitas à variação do CDI, há o acréscimo de *spread* de 2% e 3% a.a. Essas operações estão garantidas por alienação fiduciária de cotas de empresas controladas.

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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



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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2026	-	156.889	-	318.231
2027	324.999	259.484	515.553	352.510
2028	210.008	148.046	249.144	148.339
2029 em diante	502.551	334.592	565.017	336.572
	1.037.558	899.011	1.329.714	1.155.652

12.1 Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	1.423.303	1.106.968	1.991.678	1.882.006
Captações	479.734	899.455	833.169	1.197.903
Pagamento do principal	(547.872)	(601.119)	(988.736)	(1.117.901)
Juros	(189.174)	(147.331)	(254.072)	(224.624)
Encargos sobre financiamentos	212.586	165.330	282.772	254.294
Saldo final	1.378.577	1.423.303	1.864.811	1.991.678

13 Contas a pagar por aquisição de imóveis

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos e indexadores de atualização monetária:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC	591.741	551.704
Variação do IPCA	240.945	217.824
Fixo	637	12.953
Total	833.323	782.481
Circulante	244.076	242.817
Não Circulante	589.247	539.664
<i>Cronograma dos vencimentos</i>		
2026	-	91.967
2027	166.444	188.327
2028	128.876	95.581
2029, em diante	293.927	163.789
	589.247	539.664

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

**14 Contas a pagar**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Aquisições de participações societárias	150.370	161.819	1.077	11.834
Retenções contratuais a pagar (i)	5	5	26.306	29.260
Distratos a pagar	-	100	40.520	52.146
Arrendamento mercantil a pagar	22.838	11.575	32.622	25.506
Contas a pagar construtoras	-	-	-	8.216
Contas a pagar diversas	4.224	3.893	-	23.873
Total	177.437	177.392	100.525	150.835
Circulante	15.174	25.564	57.916	113.396
Não circulante	162.263	151.828	42.609	37.439

i) Cauções retidas dos pagamentos das construtoras dos empreendimentos.

15 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Recebimentos superiores a receita apropriada	-	-	205.751	262.688
Permutas avaliadas pelo valor justo	-	-	453.936	481.782
Outros adiantamentos	-	21.211	3.559	31.038
Total	-	21.211	663.246	775.508
Circulante	-	21.211	222.443	474.642
Não circulante	-	-	440.803	300.866

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

16 Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PLR e Bônus	9.631	8.796	9.631	8.796
Encargos sociais				
INSS a recolher	2.064	1.926	3.037	3.395
FGTS a recolher	185	207	193	222
Programa de Integração Social a recolher	2	11	34	56
Contrib. p/ financ. da seguridade social a recolher	9	66	160	277
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	3.563	4.810
Pis, Cofins, CSLL retidos na fonte - Lei 10.833	36	26	595	423
	2.296	2.236	7.582	9.183
Obrigações tributárias				
Imposto de renda retido na fonte a recolher	712	636	924	804
Imposto sobre serviços a recolher	764	231	1.446	756
	1.476	867	2.370	1.560
Provisões				
Provisão para férias e encargos sociais	2.650	2.321	2.766	2.430
Provisão para imposto de renda pessoa jurídica	-	-	571	594
Provisão para contribuição social sobre o lucro	-	-	361	349
	2.650	2.321	3.698	3.373
Total	16.053	14.220	23.281	22.912
Circulante	16.053	14.220	23.281	22.912

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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

**17 Imposto de renda e contribuição social**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro real	-	-	-	-
Lucro presumido	-	-	(2.672)	-
RET	-	-	(24.793)	(27.448)
Imposto corrente	-	-	(27.465)	(27.448)
Lucro real	(6)	886	(6)	886
Lucro presumido	-	-	(316)	-
RET	-	-	3.895	(2.580)
Imposto diferido	(6)	886	3.573	(1.694)
Valor total no resultado do exercício	(6)	886	(23.892)	(29.142)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	11.266	55.622	115.920	192.162
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício sem a constituição do correspondente crédito tributário	-	-	194.320	232.910
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social	11.266	55.622	310.240	425.072
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(3.830)	(18.911)	(105.482)	(144.524)
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva:				
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e RET (Regime Especial de Tributação) à alíquota e bases diferenciadas	-	-	66.731	94.738
Créditos fiscais não constituídos	(66.069)	(79.190)	-	-
Efeito tributário equivalência	69.899	98.101	14.865	19.758
Outros	(6)	886	(6)	886
Encargo no resultado do exercício	(6)	886	(23.892)	(29.142)
Alíquota efetiva	-0,05%	1,59%	-7,70%	-6,86%

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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

**18 Tributos diferidos**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IRPJ	3.038	3.034	13.618	16.327
CSLL	1.102	1.101	6.391	7.987
	4.140	4.135	20.009	24.314
PIS	306	93	3.132	3.868
COFINS	1.409	430	14.469	17.874
	1.715	523	17.601	21.742
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	5.855	4.658	37.610	46.056
Circulante	1.689	498	25.936	38.805
Não circulante	4.166	4.160	11.674	7.251

19 Provisões**a) Provisão para demandas judiciais**

Com base na análise individual dos processos impetrados contra a Companhia e suas controladas e suportadas por opinião de seus consultores jurídicos externos, a Companhia constituiu provisões no passivo, para riscos com perdas consideradas prováveis, demonstradas a seguir:

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Tributárias	5	13	389	225
Civil	624	1.534	27.316	23.653
Trabalhistas	58	70	572	329
	687	1.617	28.277	24.207

Movimentação das provisões

	Controladora			
	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	13	70	1.534	1.617
Reversão/pagamentos	(8)	(12)	(910)	(930)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	5	58	624	687

	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	225	329	23.653	24.207
Complemento	225	290	17.862	18.377
Reversão/pagamentos	(61)	(47)	(14.199)	(14.307)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	389	572	27.316	28.277

Causas classificadas como de perda provável

- Tributárias: ações relativas a valores de IPTU e ISS.
- Cíveis: trata-se principalmente de ações relativas a pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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



- Trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício por ex-funcionários de empreiteiros que prestaram serviços nas obras da Companhia e ex-funcionários da Companhia.

b) Outros processos em andamento (classificação de perda "Possível"), não provisionadas nas demonstrações financeiras

A Companhia e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda é considerado pela administração, e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos, como possível, e para os quais nenhuma provisão foi reconhecida.

Em 31 de dezembro de 2025 totalizam aproximadamente:

Natureza	31/12/2025	31/12/2024
Cíveis	53.707	57.113
Tributárias	2.412	3.343
Trabalhistas	16.057	18.928
	72.176	79.384

c) Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis em discussão no montante consolidado de R\$ 8.305 (R\$ 10.343 em 31 de dezembro de 2024).

20 Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.310.225, dividido em 133.851.072 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal, o mesmo em 31 de dezembro 2024.

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

b) Custo na emissão de ações

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

c) Ações em tesouraria

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía 1.157 mil ações em tesouraria, correspondentes a custo de aquisição contabilizado de R\$ 25.052 (preço médio R\$ 21,65).

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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



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\$ 2.674 e R\$ 15.000 à conta da reserva de lucro totalizando R\$ 17.674 (R\$ 13.421 em 31 de dezembro de 2024). O pagamento do dividendo ocorrerá até 31 de dezembro de 2026, em data a ser oportunamente fixada pela Administração da Companhia. Adicionalmente, também em 30 de dezembro de 2025, os sócios das entidades Hesa 85, Hesa 172, Hesa 185 e Hesa 208, aprovaram a distribuição de dividendos à conta da reserva de lucro, conforme apurado em balanço extraordinário datado de 30 de novembro de 2025, sendo que o pagamento do saldo remanescente no valor de R\$ 4.555 (R\$ 1.009, R\$ 1.604, R\$ 642 e 1.300, respectivamente) ocorrerá até 31 de dezembro de 2028.

21 Lucro por ação

a) Básico e diluído

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

(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.

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	11.260	56.508
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	132.694	132.694
Lucro diluído por ação - empreso em reais (R\$)	0,0849	0,4259

22 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita com venda de imóveis	-	633	1.106.700	1.257.193
Receita com taxa de administração e serviços	34.877	16.260	48.183	28.065
Aluguel de imóveis próprios	-	-	14.241	14.835
	34.877	16.893	1.169.124	1.300.093
Ajuste a valor presente	-	-	(14.290)	2.833
Tributos sobre as receitas	(3.587)	(2.212)	(26.372)	(32.550)
Total	31.290	14.681	1.128.462	1.270.376

23 Custo dos imóveis vendidos

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Custo de obra/terreno/incorporação	(622.575)	(680.416)
Encargos financeiros capitalizados	(155.337)	(156.490)
Outros custos	(523)	(7.323)
Total	(778.435)	(844.229)

24 Despesas por natureza**a) Administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pessoal	(47.662)	(38.804)	(49.274)	(40.346)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(22.011)	(22.175)	(22.011)	(22.175)
Ocupação	(986)	(1.130)	(2.559)	(2.366)
Serviços profissionais	(11.706)	(8.385)	(19.474)	(17.846)
Materiais gerais	(2.156)	(2.396)	(2.994)	(3.171)
Despesas legais	(1.042)	(795)	(6.782)	(6.280)
Despesas com depreciação e amortização	(5.048)	(6.985)	(6.178)	(8.116)
Reparos e manutenções	(9)	(22)	(3.560)	(3.990)
Outras despesas administrativas	(3.613)	(3.115)	(4.734)	(6.724)
Total	(94.233)	(83.807)	(117.566)	(111.014)

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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



b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Publicidade e propaganda	(2.254)	(2.437)	(23.283)	(20.176)
Estande de vendas	(74)	(118)	(16.509)	(22.328)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(1.081)	(3.913)
Comissões de vendas	(204)	(114)	(40.742)	(34.095)
Condomínio de unidades em estoque	(1.147)	(1.145)	(12.904)	(14.601)
Taxa de administração	(826)	(654)	(1.752)	(654)
Total	(4.505)	(4.468)	(96.271)	(95.767)

25 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras				
Receitas de aplicações financeiras	2.958	3.701	9.527	9.567
Variação monetária ativa	7.239	8.720	14.263	24.869
Juros ativos s/ contratos	97	1.247	31.019	15.846
Juros e multas por atraso	-	4	1.254	907
Outras receitas financeiras	985	450	1.417	864
Total de Receitas financeiras	11.279	14.122	57.480	52.053
Despesas financeiras				
Juros incorridos (i)	(149.484)	(172.215)	(47.036)	(89.976)
Variação monetária passiva	(846)	(999)	(9.262)	(5.857)
Comissões e despesas bancárias	(97)	(127)	(2.608)	(1.299)
Outras despesas financeiras	(1.289)	(1.215)	(7.605)	(2.762)
Total de Despesas financeiras	(151.716)	(174.556)	(66.511)	(99.894)
Resultado financeiro, líquido	(140.437)	(160.434)	(9.031)	(47.841)

(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 aos 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 2025, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 97.186 (R\$ 15.862 foram capitalizados em 31 de dezembro de 2024).

26 Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisão (reversão) para demandas judiciais	1.015	284	(3.619)	(1.738)
Resultado com alienações de participações societárias	15.740	(1.784)	(5.566)	(10.216)
Valor justo propriedades para investimentos	-	-	10.415	4.040
Amortização de mais valia fundamentada no valor justo dos terrenos	(3.007)	-	(22.961)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	1.030	4.743	(29.081)	(21.231)
Total	14.778	3.243	(50.812)	(29.145)

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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



27 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 empréstimos e financiamentos, 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 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 possuem 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 contas a pagar por aquisição de imóveis, estão mencionadas nas notas explicativas nº 12 e nº 13, 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 variação da taxa referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; e (ii) contas a pagar por aquisição de imóveis, 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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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



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 das demonstrações financeiras 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 2025:

Empréstimos e financiamentos (Nota 12)
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 13)

Consolidado			
Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
535.097	515.553	814.161	1.864.811
244.076	295.320	293.927	833.323
779.173	810.873	1.108.088	2.698.134

d) Análise de sensibilidade adicional

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC, IGP-M e IPCA) e variação de taxa de juros (CDI/SELIC e TR). Com base nas projeções de CDI e INCC divulgadas pelo Banco Central do Brasil através da Focus e outros consensos de mercado, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável.

Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos financeiros. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para o CDI e a expectativa que o Itaú tem para o INCC, sendo que segue o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

(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:

Ativos e passivos (consolidado)	Indexador	Saldos em 31/12/2025	Queda		Cenário Provável	Aumento	
			50%	25%		25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	CDI	98.529	6.035	9.052	12.070	15.087	18.105
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	CDI	10.839	664	996	1.328	1.660	1.992
Contas a receber de clientes (Nota 6)	IGP-M	441.557	7.506	11.260	15.013	18.766	22.519
Contas a receber de clientes (Nota 6)	INCC	412.902	11.392	17.088	22.784	28.480	34.176
Total de ativos		963.827	25.597	38.396	51.195	63.993	76.792
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	TR	(386.391)	(3.922)	(5.883)	(7.845)	(9.806)	(11.767)
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	CDI	(1.222.601)	(74.884)	(112.326)	(149.769)	(187.211)	(224.653)
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	IPCA	(255.819)	(4.925)	(7.387)	(9.849)	(12.311)	(14.774)
Contas a pagar por aquisição de imóvel (Nota 13)	INCC	(591.741)	(16.326)	(24.489)	(32.652)	(40.815)	(48.978)
Contas a pagar por aquisição de imóvel (Nota 13)	IPCA	(240.945)	(4.638)	(6.957)	(9.276)	(11.595)	(13.915)
Contas a pagar por aquisição de imóvel (Nota 13)	FIXO	(637)	-	-	-	-	-
Total de passivos		(2.698.134)	(104.695)	(157.042)	(209.391)	(261.738)	(314.087)
Impacto no resultado e patrimônio líquido			(79.098)	(118.646)	(158.196)	(197.745)	(237.295)

Efeito líquido por indexador

CDI	(68.185)	(102.278)	(136.371)	(170.464)	(204.556)
IGP-M	7.506	11.260	15.013	18.766	22.519
INCC	(4.934)	(7.401)	(9.868)	(12.335)	(14.802)
TR	(3.922)	(5.883)	(7.845)	(9.806)	(11.767)
IPCA	(9.563)	(14.344)	(19.125)	(23.906)	(28.689)
FIXO	-	-	-	-	-
	(79.098)	(118.646)	(158.196)	(197.745)	(237.295)

Indexador	Queda		Cenário Provável	Aumento	
	50%	25%		25%	50%
CDI	6,13%	9,19%	12,25%	15,31%	18,38%
IGP-M	1,70%	2,55%	3,40%	4,25%	5,10%
INCC	2,76%	4,14%	5,52%	6,90%	8,28%
TR	1,02%	1,52%	2,03%	2,54%	3,05%
IPCA	1,93%	2,89%	3,85%	4,81%	5,78%

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.

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 e financiamentos (ambos registrados no circulante e não circulante, conforme demonstrado nas demonstrações financeiras, no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e dos títulos e valores mobiliários. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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



Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, podem ser sumariados conforme abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.864.811	1.991.678
(-) Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(110.290)	(226.566)
(-) Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	(139.918)	(254.270)
Dívida Líquida	1.614.603	1.510.842
Total do patrimônio líquido	2.786.743	2.711.194
Índice de alavancagem financeira - %	57,9%	55,7%

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).

	Consolidado		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos			
Aplicações financeiras (Notas 4 e 5) - Nível 2	109.368	-	109.368
CEPAC (Nota 5) - Nível 3	129.079	-	129.079
Contas a receber (Nota 6)	-	854.459	854.459
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - i)	-	360.398	360.398
	238.447	1.214.857	1.453.304
Passivos			
Empréstimos e Financiamentos (Nota 12)	-	1.864.811	1.864.811
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 13)	-	833.323	833.323
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - ii)	-	101.099	101.099
	-	2.799.233	2.799.233

28 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;

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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



(c) garantir a credor pela compra de participações societárias em empreendimentos.

Os créditos garantidos somam R\$ 470.214 conforme demonstrado a seguir:

Controladas	31/12/2025
Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	22.916
Rec República do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	78.750
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.524
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.600
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.692
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.217
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.103
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	110.055
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.100
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.108
Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.786
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.363
Total	470.214

29 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. das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício findo de 31 de dezembro de 2025.

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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



	31/12/2025	31/12/2024
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	1.501.306	1.921.037
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	784.605	1.477.831
Total	784.605	1.477.831
Receita de vendas a apropriar (a-b)	716.701	443.206
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.092.431	1.408.818
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(582.314)	(1.089.837)
Encargos financeiros apropriados	(31.856)	(63.329)
Total	(614.170)	(1.153.166)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	510.117	318.981
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.054.155	850.168
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(563.345)	(727.289)
Encargos financeiros apropriados	(19.583)	(32.639)
Total	(582.928)	(759.928)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	490.810	122.879

30 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 individuais e consolidadas, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

31 Eventos subsequentes

Em 23 de janeiro de 2026, a Companhia emitiu duas Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) junto ao BR Partners Banco de Investimento S.A. no valor de R\$ 9.000, com remuneração de 100% do CDI acrescida de 3% a.a. e vencimento em 06 de março de 2027 e no valor de R\$ 24.000, com remuneração de 100% do CDI acrescida de 3% a.a. e vencimento em 25 de março de 2026.

Em 20 de março de 2026, a Companhia divulgou Fato Relevante informando a celebração de Memorando de Entendimentos (*Memorandum of Understanding "MOU"*). O MOU estabelece os entendimentos preliminares relativos a potencial aquisição, pela Cyrela, de participação societária na HESA 159 Investimentos Imobiliários S.A. ("HESA159" - controlada da Companhia), ou outra estrutura a ser definida pelas partes, para o desenvolvimento, em parceria, de empreendimento imobiliário habitacional enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, no Terreno (Semp), com área aproximada de 26.090,44 m², localizado no Município de São Paulo. A Companhia manterá participação minoritária correspondente a 30% (trinta por cento) do capital social da HESA 159. Adicionalmente, o MOU prevê a alienação de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC's, atualmente detidos pela mesma controlada HESA 159. A conclusão da operação está sujeita ao atendimento de

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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



condições precedentes usuais para operações dessa natureza, incluindo, entre outras, a aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE. A Administração avaliou o evento como subsequente não ajustável, não havendo efeitos a serem reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

32 Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 24 de março de 2026. 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 a conclusão expressa no relatório dos auditores independentes relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Acionistas em 31/12/2025	Quantidade ações ordinárias (em unidade)	Participação (%)
Controlador	67.098.134	50,13%
Conselho de Administração	0	0,00%
Diretoria	150.253	0,11%
Conselho Fiscal	2.000	0,00%
Ações em Tesouraria	1.157.460	0,86%
Outros Acionistas	65.443.225	48,89%
Total	133.851.072	100,00%
Ações em Circulação	65.443.225	48,89%

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 31/12/2025	Quantidade ações ordinárias (em unidade)	Participação (%)
Helio Borenstein S.A - Administração, Participações e Comercio	51.615.538	38,56%
Henrique Borenstein	9.893.995	7,39%
Outros	72.341.539	54,05%
Total	133.851.072	100,00%

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 31/12/2025	Quantidade ações ordinárias (em unidade)	Participação (%)
Henrique Borenstein	825.345.516	86,88%
Maria de Castro Borenstein	78.777.932	8,29%
Henry Borenstein	15.292.184	1,61%
Malka Celina Borenstein	15.292.184	1,61%
Érika Borenstein Lanera Toffoli	15.292.184	1,61%
Total	950.000.000	100,00%

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Helbor Empreendimentos S.A. (“Helbor” ou “Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Helbor Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Helbor Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase - reconhecimento de receita de unidade imobiliária não concluída

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

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

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) Atualização do nosso entendimento sobre os principais controles

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

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria aplicados e acima descritos, consideramos que os critérios adotados pela Administração para o reconhecimento de receitas, bem como os saldos e valores registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, estão apresentados de forma razoável, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Redução ao valor realizável líquido dos imóveis a comercializar (notas explicativas nos 3.6 e 7)

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

Qualquer mudança nas condições de mercado pode impactar significativamente o valor dos estoques imobiliários nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, como consequência, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria, especialmente em razão da sensibilidade das premissas adotadas pela Administração quanto aos preços de venda, custos a incorrer e velocidade de comercialização dos empreendimentos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As Demonstrações individual e consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (CPC 09) - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas a administração é responsável pela avaliação da capacidade

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 24 de março de 2026.

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Helbor Empreendimentos S.A. (“Companhia” ou “Helbor”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e, especialmente, nos termos do artigo 163, VI, da Lei nº 6.404/76, em análise às demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas das correspondentes notas explicativas, do Relatório da Administração da Companhia e do Relatório do 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, 24 de março de 2026.

Eduardo Rogatto Luque

Caio Cotait Maluf

Luiz Henrique Mazetto Veronezi

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

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 7 (sete) reuniões realizadas entre o período de março de 2025 e março de 2026, sendo que dessas 7 (sete) reuniões, 4 (quatro) foram realizadas com a presença dos auditores independentes da Companhia.

Os membros do comitê procederam às seguintes análises:

a) Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, encerradas nos períodos de 31 de março de 2025, 30 de junho de 2025 e 30 de setembro de 2025, 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) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do Relatório da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.;

d) Durante as reuniões os auditores independentes e auditoria interna 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;

e) Durante as reuniões os representantes da Companhia apresentaram informações complementares aos membros do comitê, em relação as informações financeiras intermediárias e demonstrações financeiras anuais mencionadas acima, bem como informações operacionais e financeiras da Companhia, em especial a questões de endividamento e 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 e Auditoria Interna, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário 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, 24 de março de 2026.

Emerson Fabri
Coordenador

Moacir Teixeira da Silva
Membro

Luiz Antonio Guariente
Membro

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**PARECER 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 procedeu à análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do relatório da administração da Companhia e do relatório dos auditores independentes, emitido sem modificação pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, o Comitê concluiu que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e documentos apresentados, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Mogi das Cruzes, 24 de março de 2026.

Emerson Fabri
Coordenador

Moacir Teixeira da Silva
Membro

Luiz Antonio Guariente
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Nos termos do inciso VI, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: discutiram, reviram e concordaram com as demonstrações financeiras:

Henry Borenstein
Roberval Lanera Toffoli
Acy de Oliveira Pereira

Diretor Presidente
Diretor Vice-Presidente e Diretor Financeiro e de Relações com Investidores
Diretor de Controladoria e Contabilidade

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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: discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes;

Henry Borenstein

Henrique Borenstein

Roberval Lanera Toffoli

Acyr de Oliveira Pereira

Andrea Altieri Bittencourt

Diretor Presidente

Diretor Vice-Presidente Executivo

Diretor Vice-Presidente e Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Diretor de Controladoria e Contabilidade

Diretora Jurídica