

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	13
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	15
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	17
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	20
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	80
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	82
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	84
---	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	85
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	86
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	87
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2024
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	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	4.653.964	4.158.491
1.01	Ativo Circulante	75.787	80.091
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.698	6.177
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.388	11.385
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.388	11.385
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	1.388	11.385
1.01.03	Contas a Receber	21.807	17.724
1.01.03.01	Clientes	21.807	17.724
1.01.04	Estoques	5.475	5.475
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.005	5.977
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.005	5.977
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.075	1.034
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	1.075	1.034
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	36.339	32.319
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	832	832
1.01.08.01.01	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	832	832
1.01.08.03	Outros	35.507	31.487
1.02	Ativo Não Circulante	4.578.177	4.078.400
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.295.173	1.066.389
1.02.01.04	Contas a Receber	34.629	34.470
1.02.01.04.01	Clientes	34.629	34.470
1.02.01.05	Estoques	815	815
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.257.122	1.028.081
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.607	3.023
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	2.607	3.023
1.02.02	Investimentos	3.250.486	2.974.816
1.02.02.01	Participações Societárias	3.250.486	2.974.816
1.02.03	Imobilizado	30.196	35.033
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	30.196	35.033
1.02.04	Intangível	2.322	2.162
1.02.04.01	Intangíveis	2.322	2.162

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	4.653.964	4.158.491
2.01	Passivo Circulante	2.432.470	2.047.305
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.365	11.916
2.01.01.01	Obrigações Sociais	939	1.011
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.426	10.905
2.01.02	Fornecedores	1.424	1.502
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.424	1.502
2.01.03	Obrigações Fiscais	601	702
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	601	702
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	601	702
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	589.610	466.436
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	589.610	425.134
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	589.610	425.134
2.01.04.02	Debêntures	0	41.302
2.01.05	Outras Obrigações	1.750.539	1.479.699
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.717.978	1.461.497
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	1.717.978	1.461.497
2.01.05.02	Outros	32.561	18.202
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	12.076
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	5.448	2.146
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	13.164	0
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	13.949	3.980
2.01.06	Provisões	78.931	87.050
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	525	294
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	525	294
2.01.06.02	Outras Provisões	78.406	86.756
2.01.06.02.04	Passivo a descoberto	78.406	86.756
2.02	Passivo Não Circulante	791.986	701.677
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	775.478	681.835
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	775.478	681.835
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	775.478	681.835
2.02.02	Outras Obrigações	12.606	13.297
2.02.02.02	Outros	12.606	13.297
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	12.606	13.297
2.02.03	Tributos Diferidos	1.972	3.914
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.972	3.914
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.949	3.863
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	23	51
2.02.04	Provisões	1.930	2.631
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.930	2.631
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	1.930	2.631
2.03	Patrimônio Líquido	1.429.508	1.409.509
2.03.01	Capital Social Realizado	1.310.225	1.310.225
2.03.02	Reservas de Capital	-61.973	-61.973
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-25.052	-25.052

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.02.07	Despesas com Oferta Publica de ações	-36.921	-36.921
2.03.04	Reservas de Lucros	156.427	156.427
2.03.04.01	Reserva Legal	11.469	11.469
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	144.958	144.958
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	24.680	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	149	4.830
2.03.06.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	149	4.830

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.018	10.369	8.292	15.506
3.01.01	Vendas de Imóveis	0	0	3.560	4.407
3.01.03	Taxa de Administração	4.887	11.709	5.434	12.553
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-869	-1.340	-702	-1.454
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	-3.757	-4.826
3.03	Resultado Bruto	4.018	10.369	4.535	10.680
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	55.929	127.554	35.726	74.373
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.520	-3.554	-1.054	-3.289
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.156	-63.784	-19.456	-57.774
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-20.579	-62.198	-18.567	-55.640
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-577	-1.586	-889	-2.134
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-6.541	-12.317	-2.516	-7.369
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	85.146	207.209	58.752	142.805
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	85.146	207.209	58.752	142.805
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	59.947	137.923	40.261	85.053
3.06	Resultado Financeiro	-50.814	-114.134	-30.869	-61.747
3.06.01	Receitas Financeiras	4.717	8.798	8.516	25.870
3.06.02	Despesas Financeiras	-55.531	-122.932	-39.385	-87.617
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.133	23.789	9.392	23.306
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	59	891	-861	-1.130
3.08.02	Diferido	59	891	-861	-1.130
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9.192	24.680	8.531	22.176
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	9.192	24.680	8.531	22.176
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,06927	0,18599	0,06429	0,16712
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.99.02.01	ON	0,06927	0,18599	0,06429	0,16712

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	9.192	24.680	8.531	22.176
4.03	Resultado Abrangente do Período	9.192	24.680	8.531	22.176

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-88.472	-71.176
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	9.717	76.262
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	23.789	23.306
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	5.238	5.238
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	203	583
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	120.802	127.806
6.01.01.06	Prov. p/ Perdas de Investimentos/Amortização de Ágio	9.579	7.457
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-207.209	-142.805
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	57.287	54.921
6.01.01.20	Provisão para demandas judiciais	28	-244
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-98.189	-147.438
6.01.02.01	Contas a Receber	-4.242	-11.759
6.01.02.02	Imóveis Destinados a Venda	1	0
6.01.02.05	Depositos Judiciais	416	59
6.01.02.06	Outros Ativos	-5.090	-13.673
6.01.02.07	Fornecedores	-78	396
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	-652	1.186
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	13.164	0
6.01.02.12	Contas a Pagar	12.580	-1.041
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-113.559	-122.606
6.01.02.20	Provisão para demandas judiciais	-729	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-112.505	6.501
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-562	-879
6.02.02	Investimentos	-149.380	-243.954
6.02.05	Aplicações Financeiras	9.997	35.558
6.02.07	Propriedades para Investimentos	0	4.824
6.02.12	Partes relacionadas, líquidas	27.440	210.952
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	197.498	46.634
6.03.01	Captação Empréstimos e Financiamentos	772.356	407.031
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-562.782	-348.272
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-12.076	-12.125
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.479	-18.041
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.177	21.538
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.698	3.497

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(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	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	24.680	-4.681	19.999
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	24.680	0	24.680
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-4.681	-4.681
5.05.02.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	-4.681	-4.681
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	156.427	24.680	149	1.429.508

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.176	0	22.176
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.176	0	22.176
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	117.655	22.176	6.243	1.394.326

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	-608	9.591
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	4.406
7.01.02	Outras Receitas	-608	5.185
7.01.02.01	Taxa de Administração	11.709	12.553
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	-12.317	-7.368
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-15.065	-17.720
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-4.826
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.065	-12.894
7.03	Valor Adicionado Bruto	-15.673	-8.129
7.04	Retenções	-5.238	-5.238
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.238	-5.238
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-20.911	-13.367
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	216.007	168.675
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	207.209	142.805
7.06.02	Receitas Financeiras	8.798	25.870
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	195.096	155.308
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	195.096	155.308
7.08.01	Pessoal	38.105	35.277
7.08.01.01	Remuneração Direta	29.569	27.762
7.08.01.02	Benefícios	7.079	6.166
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.457	1.349
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.810	9.887
7.08.02.01	Federais	8.043	9.181
7.08.02.02	Estaduais	31	32
7.08.02.03	Municipais	736	674
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	123.501	87.968
7.08.03.01	Juros	121.836	86.818
7.08.03.03	Outras	1.665	1.150
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	24.680	22.176
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	24.680	22.176

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	6.424.434	6.080.884
1.01	Ativo Circulante	3.719.747	3.203.364
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	97.420	128.866
1.01.02	Aplicações Financeiras	133.054	149.060
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	133.054	149.060
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	133.054	149.060
1.01.03	Contas a Receber	907.026	731.001
1.01.03.01	Clientes	907.026	731.001
1.01.04	Estoques	2.225.537	2.064.466
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.906	8.042
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.906	8.042
1.01.07	Despesas Antecipadas	30.809	26.277
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	30.809	26.277
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	316.995	95.652
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	832	832
1.01.08.01.01	Empréstimos	832	832
1.01.08.03	Outros	316.163	94.820
1.02	Ativo Não Circulante	2.704.687	2.877.520
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.852.404	2.003.492
1.02.01.04	Contas a Receber	205.352	326.392
1.02.01.04.01	Clientes	205.352	326.392
1.02.01.05	Estoques	1.113.212	1.316.690
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	95.591	32.571
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	421.182	310.243
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	17.067	17.596
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	17.067	17.596
1.02.02	Investimentos	786.409	793.438
1.02.02.01	Participações Societárias	581.420	556.138
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	204.989	237.300
1.02.03	Imobilizado	63.363	78.214
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	63.363	78.214
1.02.04	Intangível	2.511	2.376
1.02.04.01	Intangíveis	2.511	2.376

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	6.424.434	6.080.884
2.01	Passivo Circulante	1.889.198	1.457.487
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.565	13.253
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.998	2.219
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.567	11.034
2.01.02	Fornecedores	52.145	41.455
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	52.145	41.455
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.635	6.786
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.635	6.786
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	821	838
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	5.814	5.948
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	910.377	803.573
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	910.377	762.271
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	910.377	762.271
2.01.04.02	Debêntures	0	41.302
2.01.05	Outras Obrigações	869.186	578.431
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	84.385	41.189
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	84.385	41.189
2.01.05.02	Outros	784.801	537.242
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	12.077
2.01.05.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	372.717	157.184
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	75.388	32.808
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	322.732	331.178
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	13.964	3.995
2.01.06	Provisões	38.290	13.989
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	37.845	13.939
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	37.845	13.939
2.01.06.02	Outras Provisões	445	50
2.01.06.02.04	Passivo a descoberto	445	50
2.02	Passivo Não Circulante	1.956.756	2.253.800
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.094.180	1.119.735
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.094.180	1.119.735
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.094.180	1.119.735
2.02.02	Outras Obrigações	837.565	1.083.132
2.02.02.02	Outros	837.565	1.083.132
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	465.951	664.231
2.02.02.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	331.872	380.378
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	39.742	38.523
2.02.03	Tributos Diferidos	6.540	25.735
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.540	25.735
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.902	21.814
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	3.638	3.921
2.02.04	Provisões	18.471	25.198
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	18.471	25.198
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	18.471	25.198

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.578.480	2.369.597
2.03.01	Capital Social Realizado	1.310.225	1.310.225
2.03.02	Reservas de Capital	-61.973	-61.973
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-25.052	-25.052
2.03.02.07	Despesas com Oferta Pública de ações	-36.921	-36.921
2.03.04	Reservas de Lucros	156.427	156.427
2.03.04.01	Reserva Legal	11.469	11.469
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	144.958	144.958
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	24.680	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	149	4.830
2.03.06.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	149	4.830
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.148.972	960.088

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	346.558	964.469	324.618	929.108
3.01.01	Vendas de Imóveis	341.501	957.915	321.972	923.386
3.01.02	Ajuste a Valor Presente	1.997	2.373	-1.604	-2.286
3.01.03	Taxa de Administração	7.541	19.075	7.705	19.337
3.01.04	Aluguel de imóveis próprios	3.165	9.537	1.968	7.320
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-7.646	-24.431	-5.423	-18.649
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-234.780	-656.245	-230.519	-667.747
3.03	Resultado Bruto	111.778	308.224	94.099	261.361
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-60.414	-150.081	-34.620	-114.026
3.04.01	Despesas com Vendas	-27.921	-74.911	-28.077	-87.039
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.224	-89.750	-27.615	-83.325
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-25.520	-82.726	-24.760	-75.512
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-1.704	-7.024	-2.855	-7.813
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-20.676	-26.924	1.726	5.714
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.407	41.504	19.346	50.624
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	15.407	41.504	19.346	50.624
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	51.364	158.143	59.479	147.335
3.06	Resultado Financeiro	-8.865	-36.731	-7.135	-21.276
3.06.01	Receitas Financeiras	14.445	34.696	9.853	33.763
3.06.02	Despesas Financeiras	-23.310	-71.427	-16.988	-55.039
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	42.499	121.412	52.344	126.059
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.871	-21.193	-7.359	-20.721
3.08.01	Corrente	-7.196	-19.529	-5.568	-15.671
3.08.02	Diferido	325	-1.664	-1.791	-5.050
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	35.628	100.219	44.985	105.338
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	35.628	100.219	44.985	105.338
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.192	24.680	8.531	22.176

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	26.436	75.539	36.454	83.162
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,06927	0,18599	0,06429	0,16712
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,18599	0,18599	0,06429	0,16712

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	35.628	100.219	44.985	105.338
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	35.628	100.219	44.985	105.338
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.192	24.680	8.531	22.176
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	26.436	75.539	36.454	83.162

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-169.115	-237.917
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	346.037	393.703
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	121.412	126.059
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	24.652	22.207
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	4.422	3.562
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	190.235	206.824
6.01.01.06	Prov. p/ Perdas de Investimentos/Amortização de Ágio	8.237	0
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-41.504	-50.624
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	-2.373	1.908
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	114.968	96.856
6.01.01.15	Valor Justo de Propriedades para Investimentos	3.907	-7.182
6.01.01.17	Provisão para rescisões de contratos de cliente	-24.884	-2.686
6.01.01.18	Provisão para perda na realização de imóveis	-52.137	-2.059
6.01.01.20	Provisão para demandas judiciais	-898	-1.162
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-515.152	-631.620
6.01.02.01	Contas a Receber	-27.728	-242.839
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	139.374	-128.630
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	529	-1.111
6.01.02.06	Outros Ativos	-243.756	-85.536
6.01.02.07	Fornecedores	10.688	19.591
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	-824	2.207
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	-226.467	57.741
6.01.02.10	Credores por Imóveis Compromissados	-19.032	-39.890
6.01.02.12	Contas a Pagar	53.768	-6.627
6.01.02.14	Imposto de Renda e contribuição Social Pagos	-20.921	-15.719
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-174.954	-187.887
6.01.02.20	Provisão para demandas judiciais	-5.829	-2.920
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-29.570	45.308
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-9.936	-12.415
6.02.02	Investimentos	3.699	77.249
6.02.05	Aplicações financeiras	16.006	27.806
6.02.07	Propriedades para Investimentos	28.404	13.503
6.02.12	Partes relacionadas, líquidas	-67.743	-60.835
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	167.239	153.181
6.03.01	Capitalização Empréstimos e Financiamentos	1.016.875	727.354
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-950.904	-624.222
6.03.07	Aumento (Redução) das Participações Minoritárias	113.345	62.174
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-12.077	-12.125
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-31.446	-39.428
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	128.866	153.144
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	97.420	113.716

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(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	0	0	0	113.345	113.345
5.04.09	Participação de Minoritários em Controladas	0	0	0	0	0	0	113.345	113.345
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	24.680	-4.681	19.999	75.539	95.538
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	24.680	0	24.680	75.539	100.219
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-4.681	-4.681	0	-4.681
5.05.02.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	-4.681	-4.681	0	-4.681
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	156.427	24.680	149	1.429.508	1.148.972	2.578.480

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	0	0	0	62.174	62.174
5.04.09	Participação de Minoritários em Controladas	0	0	0	0	0	0	62.174	62.174
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.176	0	22.176	83.162	105.338
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.176	0	22.176	83.162	105.338
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	117.655	22.176	6.243	1.394.326	898.003	2.292.329

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	961.976	949.580
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	960.288	921.100
7.01.02	Outras Receitas	1.688	28.480
7.01.02.01	Taxa de Administração	19.075	19.337
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	-17.387	9.143
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-742.638	-765.709
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-656.245	-667.747
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-86.393	-97.962
7.03	Valor Adicionado Bruto	219.338	183.871
7.04	Retenções	-24.652	-22.207
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-24.652	-22.207
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	194.686	161.664
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	76.200	88.278
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	41.504	50.624
7.06.02	Receitas Financeiras	34.696	37.654
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	270.886	249.942
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	270.886	249.942
7.08.01	Pessoal	39.080	36.302
7.08.01.01	Remuneração Direta	30.215	28.428
7.08.01.02	Benefícios	7.352	6.472
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.513	1.402
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	58.805	51.784
7.08.02.01	Federais	54.881	46.902
7.08.02.02	Estaduais	31	32
7.08.02.03	Municipais	3.893	4.850
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	72.782	56.518
7.08.03.01	Juros	65.095	51.813
7.08.03.02	Aluguéis	0	380
7.08.03.03	Outras	7.687	4.325
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	100.219	105.338
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	24.680	22.176
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	75.539	83.162

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIO DO DESEMPENHO 3T24

Mogi das Cruzes, 12 de novembro de 2024 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o terceiro trimestre (3T24). As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o 3T24 com um valor consolidado de vendas de R\$ 494 milhões, sendo que deste valor 100% corresponderam a comercialização de unidades prontas e em construção. No acumulado do ano um total de R\$ 1.469,3 milhões de VGV foi vendido, sendo 86% de unidades prontas e em construção e 14% de lançamentos.

Em linha com a estratégia da Companhia, não houve lançamento de empreendimento neste trimestre.

Entregamos três empreendimentos no trimestre que juntos somam um VGV total líquido de R\$ 449 milhões, sendo todos localizados na cidade de São Paulo com média de vendas de 94%.

Vale mencionar, também a realização do Evento “Só a Helbor Tem”, na cidade de Mogi das Cruzes, alcançando R\$ 47 milhões de VGV Total vendido, registrando mais um ótimo desempenho de vendas.

Estamos confiantes na capacidade de entregar os resultados planejados para o ano de 2024. Com o foco na estratégia de redução do estoque de unidades prontas e em construção conseguiremos gerar caixa e dessa forma reduzir a alavancagem da Companhia.

Comentário do Desempenho



DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Helbor não realizou nenhum lançamento no 3T24.

No acumulado dos 9M24 foram lançados 5 empreendimentos perfazendo um VGV total líquido de R\$ 616,9 milhões, sendo Parte Helbor 37,3%.

No quadro a seguir detalhamos o lançamento realizado no 9M24:

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid.	VGV Total Líquido	VGV Helbor Líquido	Part. Helbor	Resultado
Américas 19	Rio de Janeiro	Médio	614	349.409	69.882	20%	Equivalência
Total 1T24 - 1 Empreendimento			614	349.409	69.882	20%	
Fazenda Itapety	Mogi das Cruzes	Alto	100	84.636	15.488	18%	Equivalência
Roya - 2ª Fase	São Paulo	Alto	100	22.835	22.835	100%	Consolidado
Metropolitan Vila Nova by Helbor - 2ª Fase	São Paulo	Alto	36	30.866	18.520	60%	Consolidado
Helbor Patteo Vila Mariana - 1ª Fase	São Paulo	Médio-Alto	235	129.114	103.291	80%	Consolidado
Total 2T24 - 4 Empreendimentos			471	267.452	160.135	60%	
Total 3T24 - 0 Empreendimentos			0	0	0	0%	
Total 9M24 - 5 Empreendimentos			1.085	616.861	230.018	37%	

VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Brutas Totais** no 3T24 totalizaram **R\$ 494,0 milhões**. No período houve um aumento nas vendas de 25,2% na comparação com o 3T23 e uma redução de 7,1% em relação ao 2T24. Já as **Vendas Brutas Parte Helbor** corresponderam a 56,0% do total no 3T24, representando um aumento de 11,8% frente o 3T23 e uma leve redução de 2,8% em comparação com o 2T24. No **acumulado do ano** as vendas somaram **R\$ 1.469,3 milhões**, um acréscimo de 31,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. A **Parte Helbor** foi de **53,2%**, 13,5% acima do 9M23.

Das **Vendas Brutas Totais** no 3T24, **R\$ 164,5 milhões** serão reconhecidos no resultado via **Equivalência Patrimonial** e **R\$ 329,5 milhões** serão **Consolidados**. Das **Vendas Brutas Totais** no acumulado do ano, **R\$ 588,1 milhões** serão reconhecidos no resultado via **Equivalência Patrimonial** e **R\$ 881,2 milhões** serão **Consolidados**.

Das **Vendas Brutas Totais** no 3T24, **35,1%** correspondem à comercialização de unidades prontas e **64,9%** de unidades em construção. No acumulado do ano o perfil das vendas foi de **36,4%** correspondentes a unidades prontas, **49,4%** em construção e **14,3%** lançamentos.

A **Velocidade de Vendas Total**, medida pelo indicador **VSO**, foi de **19,0%** no 3T24, um aumento de 5,9 p.p. na comparação com o VSO apresentado no 3T23 e um aumento de 1,3 p.p. quando comparado com o 2T24. No **9M24** o **VSO** foi de **43,1%**, 13,5 p.p. acima do valor registrado no 9M23.



Comentário do Desempenho

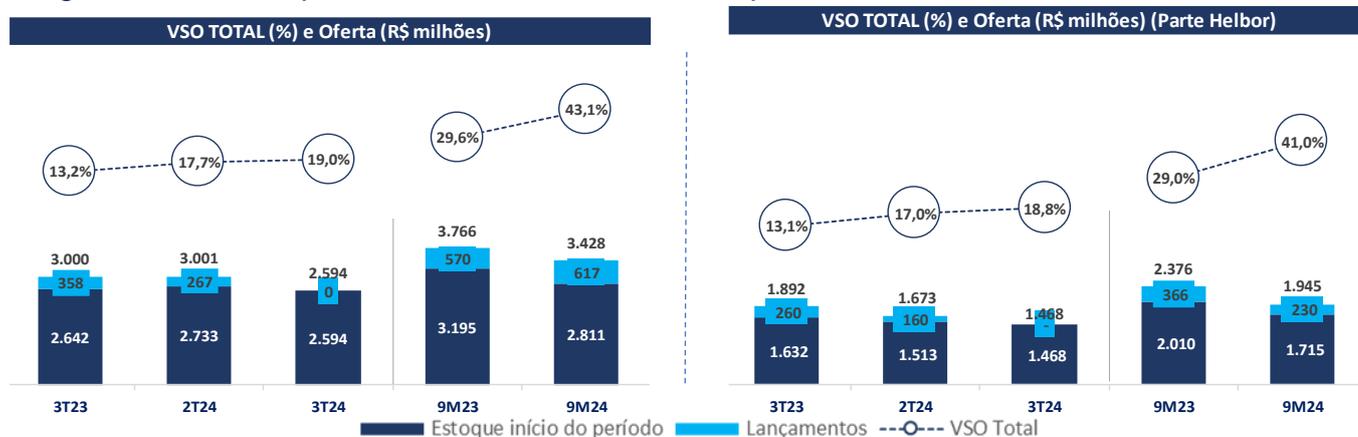
Os **Distratos** somaram **R\$ 87,9 milhões** no trimestre, sendo **61,7%** Parte Helbor. Vale mencionar que deste montante:

- (i) R\$ 79,5 milhões corresponderam unidades que foram revendidas dentro do próprio trimestre. Além da rápida revenda, na média essas unidades foram vendidas com acréscimo de 25,8% em relação a venda original;
- (ii) R\$ 8,4 milhões foram Distratos realizados e não vendidos no trimestre.

No acumulado do ano os Distratos somaram **R\$ 151,0 milhões**, sendo **62,6%** Parte Helbor.

As **Vendas Líquidas** de Distratos no trimestre totalizaram **R\$ 406,1 milhões**, sendo a **Parte Helbor** líquida de distratos correspondente a **54,7%**. No acumulado do período as Vendas Líquidas de Distratos somaram **R\$ 1.318,3 milhões**, sendo a Parte Helbor igual a **52,4%**.

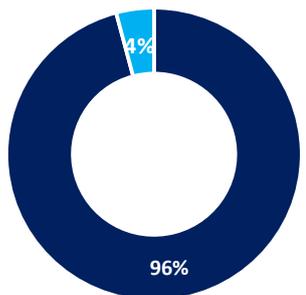
Os gráficos abaixo apresentam a abertura dos estoques e VSO bruto Total e Parte Helbor:



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

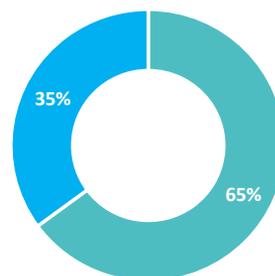
Vendas (100%)	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Altíssimo	38.972	32.287	20,7%	28.480	36,8%	119.274	140.290	-15,0%
Alto	40.754	103.948	-60,8%	74.575	-45,4%	165.545	202.964	-18,4%
Comercial	13.686	27.522	-50,3%	9.342	46,5%	38.049	97.237	-60,9%
Médio Alto	274.840	162.209	69,4%	306.018	-10,2%	772.457	479.005	61,3%
Médio	98.671	62.261	58,5%	94.433	4,5%	311.682	171.760	81,5%
Econômico	27.113	6.521	315,7%	19.112	41,9%	62.333	24.141	158,2%
Total Geral	494.034	394.748	25,2%	531.959	-7,1%	1.469.340	1.115.398	31,7%

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 3T24



■ Sudeste ■ Sul

VENDAS POR STATUS TOTAL - 3T24



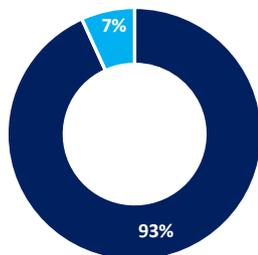
■ Em Construção ■ Pronto

Comentário do Desempenho



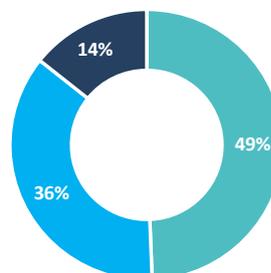
DADOS OPERACIONAIS

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 9M24



■ Sudeste ■ Sul

VENDAS POR STATUS TOTAL - 9M24

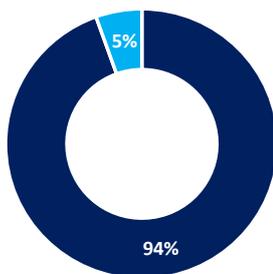


■ Em Construção ■ Pronto ■ Lançamento

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

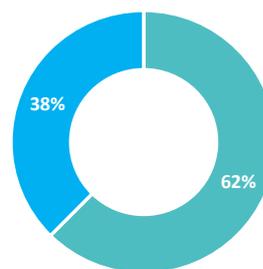
Vendas (% Helbor)	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Altíssimo	21.214	18.565	14,3%	15.066	40,8%	63.977	78.935	-18,9%
Alto	33.686	82.882	-59,4%	63.438	-46,9%	137.613	146.106	-5,8%
Comercial	13.350	22.947	-41,8%	8.611	55,0%	33.068	80.807	-59,1%
Médio Alto	145.399	86.179	68,7%	148.430	-2,0%	389.952	274.044	42,3%
Médio	42.906	32.412	32,4%	32.828	30,7%	112.841	94.563	19,3%
Econômico	19.892	4.240	369,2%	16.173	23,0%	47.811	17.288	176,6%
Total Geral	276.446	247.224	11,8%	284.546	-2,8%	785.262	691.743	13,5%

VENDAS % HELBOR POR REGIÃO - 3T24



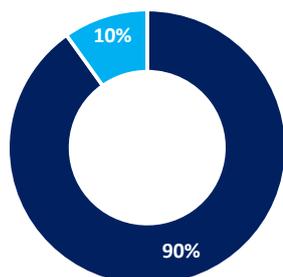
■ Sudeste ■ Sul

VENDAS % HELBOR POR STATUS - 3T24



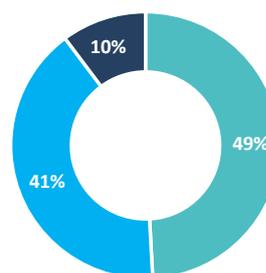
■ Em Construção ■ Pronto

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 9M24



■ Sudeste ■ Sul

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 9M24



■ Em Construção ■ Pronto ■ Lançamento

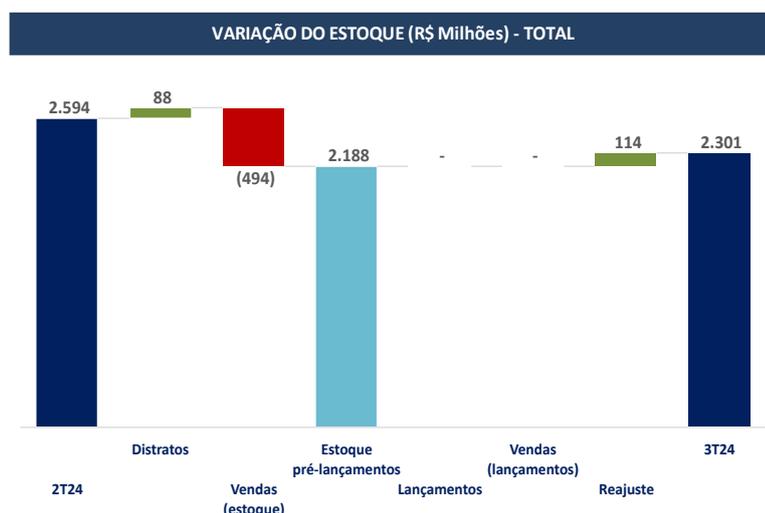
Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 3T24 somou **R\$ 2.301 milhões**, sendo Parte Helbor 56,4% de participação. Em relação ao 2T24, o estoque total teve uma redução de 11,3% e uma redução da Parte Helbor de 11,7%.

O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 2T24 e 3T24:



A tabela a seguir apresenta a abertura do estoque **pronto** por Legado e Novo Ciclo no total:

3T24					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Total	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24
Legado ¹	83.757	241.989	-65,4%	152.294	-45,0%
Novo Ciclo ²	313.216	78.662	298,2%	524.298	-40,3%
Total Geral	396.973	320.651	23,8%	676.592	-41,3%

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

A tabela a seguir apresenta a abertura do estoque **pronto** por Legado e Novo Ciclo Parte Helbor:

3T24					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Parte Helbor	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24
Legado ¹	72.082	203.092	-64,5%	135.730	-46,9%
Novo Ciclo ²	193.789	54.211	257,5%	264.302	-26,7%
Total Geral	265.870	257.303	3,3%	400.032	-33,5%

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

Comentário do Desempenho

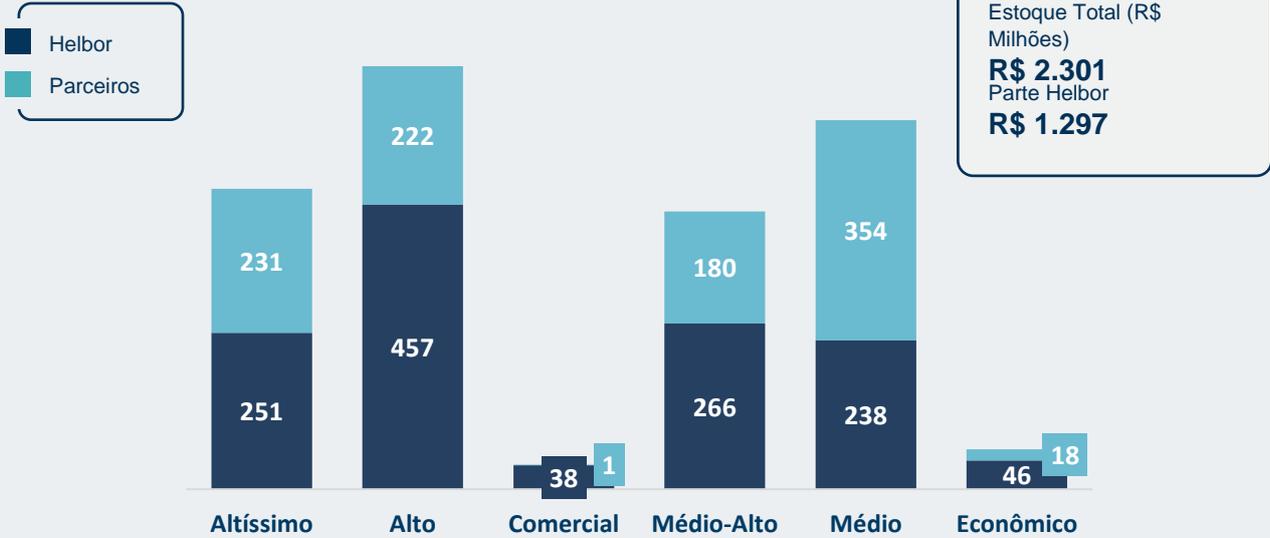
DADOS OPERACIONAIS

Nos gráficos abaixo, estão a abertura do estoque por cidade e por perfil de produto:



ESTOQUE (R\$ Milhões)

ABERTURA POR SEGMENTOS (Unidades)



ABERTURA POR REGIÃO (R\$ Milhões)

Estoque Nordeste
 Total - R\$ 0,9 – 0,04%
 Parte Helbor - R\$ 0,9 – 0,04%

Estoque Centro-Oeste
 Total - R\$ 0,0 – 0,0%
 Parte Helbor - R\$ 0,0 – 0,0%

Estoque Sul
 Total - R\$ 77 – 3,4%
 Parte Helbor - R\$ 58 – 4,5%

Estoque Sudeste
 Total - R\$ 2.223 – 96,6%
 Parte Helbor - R\$ 1.238 – 95,5%



NORDESTE
Fortaleza

CENTRO-OESTE
Campo Grande
Cuiabá

SUL
Curitiba
Joinville

SUDESTE
São Paulo Capital
Estado de São Paulo (exceto capital)
Rio de Janeiro
Belo Horizonte

Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

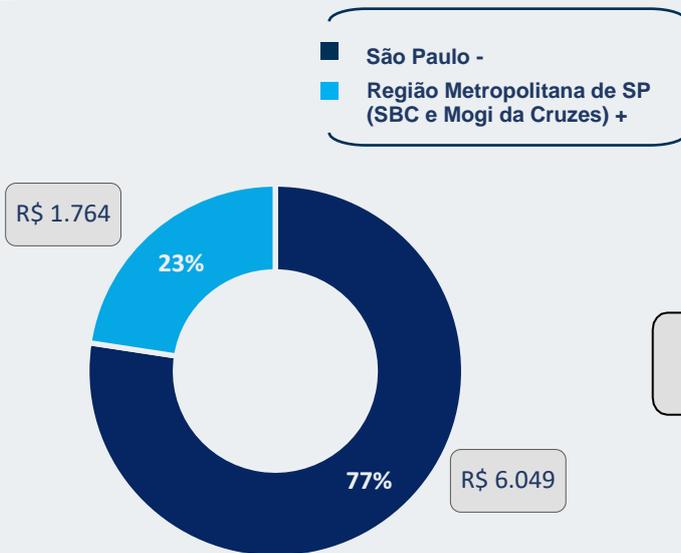
BANCO DE TERRENOS

Em função da superação de cláusulas resolutivas foi acrescentada uma nova área ao landbank da Companhia com VGV Total de R\$ 236,3 milhões, sendo Parte Helbor 80,0%. Além disso, houve a atualização no VGV potencial dos projetos já existentes, em função da atualização: (i) nos preços e áreas dos projetos, que somados totalizaram R\$ 358,2 milhões e (ii) dos projetos conforme a revisão do Plano Diretor da cidade de São Paulo no valor de R\$ 391,6 milhões. Dessa forma, o landbank da Companhia encerrou o 3T24 com VGV bruto potencial de R\$ 11,2 bilhões, sendo 69,7% Parte Helbor.

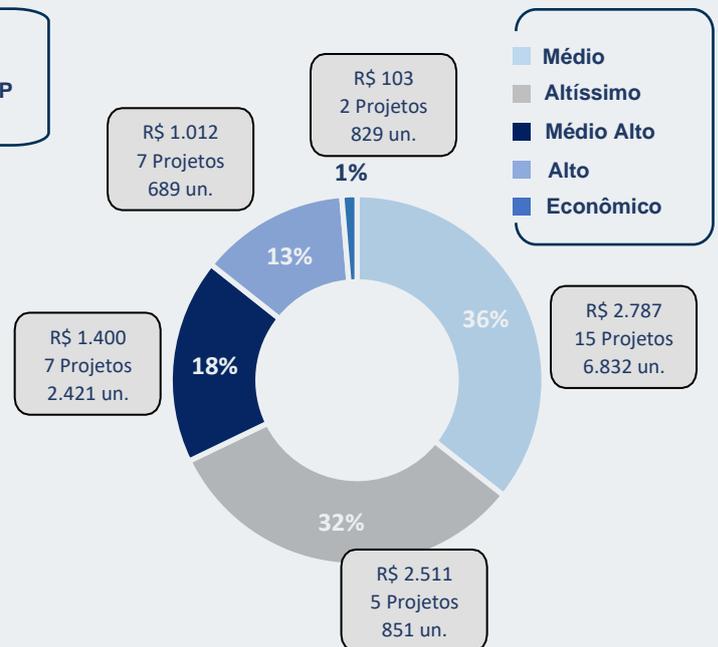


ABERTURA POR CIDADE E SEGMENTO 3T24 (R\$ Milhões e %) – PARTE HELBOR

ABERTURA POR CIDADE



ABERTURA POR SEGMENTO



DADOS OPERACIONAIS

ENTREGAS

A Companhia entregou **3 empreendimentos no 3T24**, sendo os três localizados na cidade de São Paulo, totalizando **877 unidades** e um VGV total de **R\$ 448,9 milhões** sendo 41,4% Parte Helbor.

EMPREENDIMENTOS

Empreendimentos	Localização	Segmento	Unid. ¹	VGV Total Líquido ¹	VGV Helbor Líquido ¹	Part. Helbor	% Vendido	% Repassado/Quitado ²	Resultado
Helbor Signature	Joinville	Alto	63	80.332	80.332	100%	100%	71%	Consolidado
Helbor Passeo Patteo Mogilar- 2ª Fase	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	108	97.340	77.872	80%	100%	79%	Consolidado
Caminhos da Lapa - Elo	São Paulo	Médio	311	159.177	29.129	18%	99%	53%	Equivalência
W Residences São Paulo	São Paulo	Altíssimo	216	460.270	264.655	58%	81%	66%	Consolidado
Helbor Window Moema	São Paulo	Alto	219	119.370	71.622	60%	100%	94%	Consolidado
Total 1T24 - 5 Empreendimentos			917	916.489	523.611	57%	96%	69%	
Residencial – Casa Vila Nova	São Paulo	Altíssimo	12	65.235	45.665	70%	83%	33%	Consolidado
Helbor Patteo São Paulo	São Paulo	Médio-Alto	334	258.870	103.548	40%	88%	74%	Equivalência
Reserva Ipoema by Helbor Home - 2ª Fase	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	134	79.168	47.501	60%	63%	70%	Consolidado
Total 2T24 - 3 Empreendimentos			480	403.273	196.713	49%	78%	72%	
To. LIV Pinheiros	São Paulo	Econômico	400	126.000	63.000	50%	84%	67%	Consolidado
Reserva Caminhos da Lapa - 1ª Fase	São Paulo	Médio-Alto	171	198.197	48.221	24%	98%	43%	Equivalência
Helbor Patteo Klabin - 1ª Fase	São Paulo	Médio-Alto	306	124.657	225.716	181%	99%	78%	Consolidado
Total 3T24 - 3 Empreendimentos			877	448.854	336.937	75%	94%	66%	
Total 9M24 - 11 Empreendimentos			2.274	1.768.616	1.057.261	60%	89%	69%	

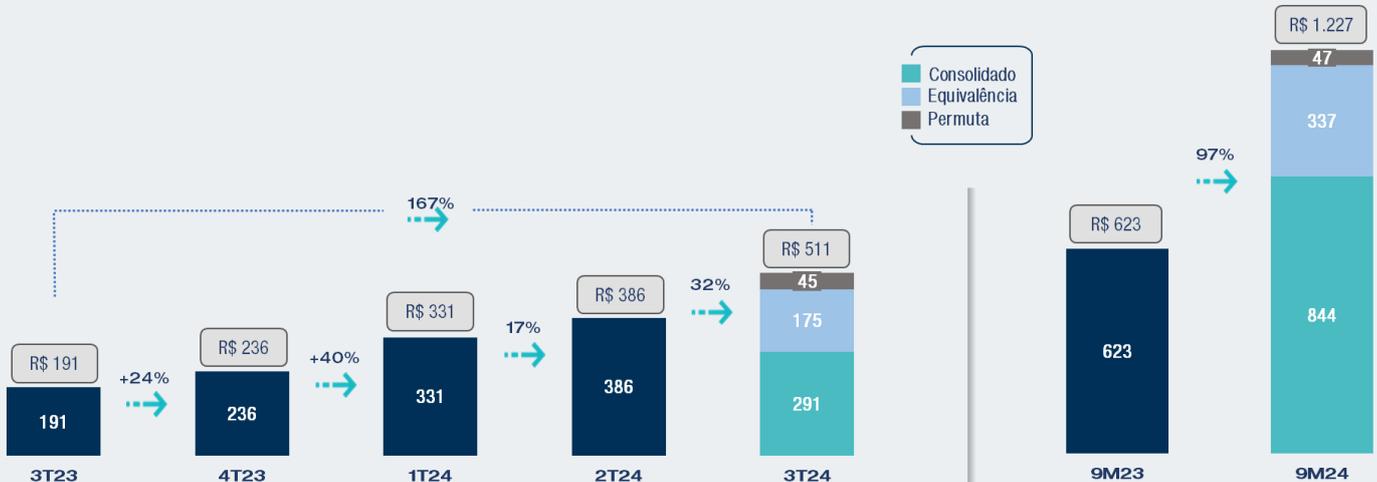
1 - Líquido de permutas

2 - Valor calculado sobre as unidades vendidas

Os Repasses totalizaram R\$ 510,6 milhões, sendo R\$ 290,5 milhões Consolidados, R\$ 174,7 milhões reconhecidos através de Equivalência Patrimonial e R\$ 45,4 milhões referentes às Permutas. Do total a Parte Helbor correspondeu a 55%. No período houve um acréscimo de 167% em relação ao 3T23 e de 43,6% em relação ao 2T24.

REPASSES TRIMESTRAIS

REPASSES 9 MESES



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

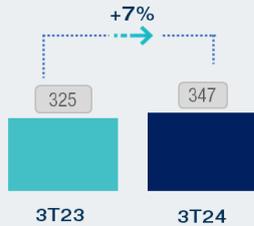
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)

No 3T24, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 346,6 milhões**, um aumento de 7,6% na comparação com o 2T24, explicado pela maior concentração de vendas de projetos com PoC (Percentage of Completion) realizado superior ao 2T24. Na comparação com o 3T23, a Receita Operacional Líquida registrou um acréscimo de 6,8%, explicada, principalmente pela maior concentração de vendas de projetos com PoC (Percentage of Completion) realizado superior ao 2T23, principalmente de unidades prontas, parcialmente compensado pela redução no reconhecimento do PoC apropriado de unidades vendidas em períodos anteriores.

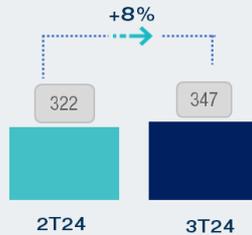
Nos 9M24 a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 964,5 milhões** um acréscimo de 4,0% em relação ao mesmo período do ano passado influenciado pelo maior volume de vendas entre os períodos.



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO ANUAL



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO TRIMESTRAL



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO SEMESTRAL



CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** alcançaram **R\$ 234,8 milhões** no **3T24** registrando um aumento de 1,8% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior e de 7,8% na comparação com o 2T24, explicado principalmente pelos maiores encargos financeiros capitalizados no período. No acumulado ano os Custos Operacionais totalizaram R\$ 656,2 milhões, redução de 1,7% em relação ao mesmo período do ano anterior, reflexo da reversão dos custos incorridos de unidades distratadas.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

LUCRO BRUTO

No **3T24**, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 111,8 milhões** registrando um aumento de 18,8% vis-à-vis o 3T23. A **Margem Bruta** do 3T24, por sua vez, registrou um aumento de 3,3 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior, passando de 29,0% para **32,3%**. A **Margem Bruta ajustada** do 3T24 apresentou aumento de 3,0 p.p. em comparação com o 3T23 saindo de 42,8% para **45,8%**, influenciada pelo *mix* de produtos vendidos.

Já na comparação com o 2T24, o **Lucro Bruto** apresentou um aumento de 7,3%. Nesse mesmo período, a **margem bruta** permaneceu praticamente em linha., passando de 32,4%, para **32,3%**. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve um acréscimo de 2,3 p.p. saindo 43,5%, para **45,8%**.

Nos 9M24, o **Lucro Bruto** somou **R\$ 308,2 milhões** um aumento de 17,9% vis-à-vis o 9M23. A **Margem Bruta** alcançou **32,0%**, 3,9 p.p. acima do registrado no mesmo período do ano anterior. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve um aumento de 5,0 p.p. saindo 38,7%, para **43,7%**.

A tabela a seguir mostra o Lucro Bruto, a Margem bruta e Margem bruta ajustada:

(R\$ Mil)	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Receita Operacional Líquida	346.558	324.618	6,8%	321.957	7,6%	964.469	929.108	3,8%
Custos Operacionais	(234.780)	(230.519)	1,8%	(217.801)	7,8%	(656.245)	(667.747)	-1,7%
Lucro Bruto	111.778	94.099	18,8%	104.156	7,3%	308.224	261.361	17,9%
Margem Bruta	32,3%	29,0%	3,3 p.p.	32,4%	-0,1 p.p.	32,0%	28,1%	3,9 p.p.
Receita Operacional Líquida	346.558	324.618	6,8%	321.957	7,6%	964.469	929.108	3,8%
(-) Ajuste a valor presente	1.997	(1.604)	-224,5%	(430)	-564,4%	2.373	(2.286)	-203,8%
Receita Operacional Líquida Ajustada	344.561	326.222	5,6%	322.387	6,9%	962.096	931.394	3,3%
Custos Operacionais	(234.780)	(230.519)	1,8%	(217.801)	7,8%	(656.245)	(667.747)	-1,7%
(-) Encargos Financeiros	(47.861)	(44.076)	8,6%	(35.508)	34,8%	(114.968)	(96.856)	18,7%
(=) Custos Operacionais Ajustados	(186.919)	(186.443)	0,3%	(182.293)	2,5%	(541.277)	(570.891)	-5,2%
Lucro Bruto Ajustado	157.642	139.779	12,8%	140.094	12,5%	420.819	360.503	16,7%
Margem Bruta Ajustada	45,8%	42,8%	3,0 p.p.	43,5%	2,3 p.p.	43,7%	38,7%	5,0 p.p.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ Milhões)



Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)

No **3T24**, o **DGA** totalizou **R\$ 25,5 milhões** um aumento de 3,1% se comparado com o mesmo período de 2023 explicado pela maior despesa com: (i) Pessoal, cujo impacto principal se deu em função do efeito do acordo coletivo anual e (ii) Outras Despesas Administrativas. Na comparação com o 2T24 foi registrado um decréscimo de 12,7%, explicado pela redução nas linhas de (i) Serviços profissionais; (ii) Pessoal e (iii) Materiais Gerais. Dessa forma, as despesas representaram 7,4% da Receita Líquida do período, uma redução de 0,2 p.p. em relação ao 3T23 e redução de 1,7 p.p. quando comparado com o 2T24.

Nos **9M24**, o **DGA** somou **R\$ 82,7 milhões** um aumento de 9,6% quando comparado com o mesmo período do ano passado, o aumento é explicado, principalmente pelas maiores despesas com (i) Pessoal, conforme explicado no parágrafo anterior, (ii) Outras Despesas Administrativas e (iii) Serviços Profissionais.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas do 3T24, **80,6%** são despesas alocadas à controladora, e **19,4%** são referentes às SPE's. No 9M24, **75,2%** são despesas alocadas na controladora e 24,8% são referentes às SPEs.

(R\$ Mil)	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Pessoal	(10.256)	(9.513)	7,8%	(11.457)	-10,5%	(32.150)	(28.459)	13,0%
Serviços Profissionais	(3.921)	(3.757)	4,4%	(5.502)	-28,7%	(13.532)	(11.947)	13,3%
Ocupação	(523)	(920)	-43,2%	(601)	-13,0%	(1.748)	(2.950)	-40,7%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(5.051)	(4.929)	2,5%	(5.035)	0,3%	(14.597)	(13.700)	6,5%
Despesas Legais	(888)	(1.614)	-45,0%	(1.206)	-26,4%	(5.328)	(5.003)	6,5%
Despesas com Depreciação e Amortização	(2.052)	(2.237)	-8,3%	(2.054)	-0,1%	(6.079)	(6.603)	-7,9%
Materiais Gerais	(556)	(952)	-41,6%	(1.286)	-56,8%	(2.405)	(3.206)	-25,0%
Outras Despesas Administrativas	(2.273)	(838)	171,2%	(2.095)	8,5%	(6.887)	(3.644)	89,0%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(25.520)	(24.760)	3,1%	(29.236)	-12,7%	(82.726)	(75.512)	9,6%
Receita Operacional Líquida	346.558	324.618	6,8%	321.957	7,6%	964.469	929.108	3,8%
DGA / Receita Líquida	7,4%	7,6%	-0,2 p.p.	9,1%	-1,7 p.p.	8,6%	8,1%	0,47 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

No **3T24**, as **Despesas Comerciais** totalizaram **R\$ 27,9 milhões**, redução de 0,6% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, explicada pelos menores gastos com (i) Publicidade e Propaganda; (ii) Estande de venda e (iii) Decoração de apartamento modelo, todos influenciados pelo menor volume de lançamentos entre os períodos, parcialmente compensada pelos maiores gastos com Comissões de Venda. Na comparação com o 2T24 houve um acréscimo de 15,0%, principalmente na linha de Comissões de Venda, influenciada pelo *mix* de vendas de produtos mais concentrada em produtos prontos e em construção. Esses valores corresponderam a 8,1%, 8,6% e 7,5% da receita líquida do 3T24, 3T23 e 2T24, respectivamente. No acumulado do ano, as **Despesas Comerciais** somaram **R\$ 74,9 milhões**, decréscimo de 13,9% em relação aos 9M23, explicado principalmente pela redução das despesas com (i) Comissões de vendas, influenciadas pelo aumento nas comissões pagas diretamente pelo comprador, cuja estrutura envolve o pagamento de comissão diretamente pelo cliente, (ii) Publicidade e propaganda e (iii) Estande de venda.

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Publicidade e Propaganda	(4.604)	(6.684)	-31,1%	(6.695)	-31,2%	(15.476)	(18.999)	-18,5%
Comissões de Venda	(12.950)	(11.114)	16,5%	(4.726)	174,0%	(26.110)	(33.687)	-22,5%
Estandes de Venda	(5.571)	(6.168)	-9,7%	(6.666)	-16,4%	(17.468)	(18.896)	-7,6%
Decoração de Apartamento Modelo	(629)	(1.012)	-37,8%	(1.630)	-61,4%	(3.332)	(3.540)	-5,9%
Taxa de Administração	(343)	(135)	154,1%	(111)	209,0%	(494)	(691)	-28,5%
Condomínio de unidades de estoque	(3.824)	(2.964)	29,0%	(4.441)	-13,9%	(12.031)	(11.226)	7,2%
Total Despesas Comerciais	(27.921)	(28.077)	-0,6%	(24.269)	15,0%	(74.911)	(87.039)	-13,9%
Receita Operacional Líquida	346.558	324.618	6,8%	321.957	7,6%	964.469	929.108	3,8%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	8,1%	8,6%	-0,50 p.p.	7,5%	0,6 p.p.	7,8%	9,4%	-1,6 p.p.

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

O resultado de **Equivalência Patrimonial** encerrou o **3T24** com **R\$ 15,4 milhões**, uma redução de **20,4%** em relação ao 3T23, explicado pela redução no reconhecimento do resultado de Alden e Caminhos da Lapa Home Clube. No 9M24 o valor total foi de R\$ 41,5 milhões, queda de 18% em relação ao valor alcançado no mesmo período do ano anterior. Deste montante 46% do valor correspondeu ao resultado obtido através do empreendimento Reserva Caminhos da Lapa, 29% advindo da Alden, 12% do Caminhos da Lapa Home Clube e 11% do Figueira Leopoldo.

O quadro a seguir detalha a abertura das Equivalências patrimoniais:

Empreendimentos	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Alden Desenvolvimento Imobiliário ¹	1.921	5.090	-62,3%	4.395	-56,3%	11.953	11.370	5,1%
Figueira Leopoldo	4.659	1.354	244,1%	3.070	51,7%	4.409	3.671	20,1%
Caminhos da Lapa Participações ²	983	2.493	-60,6%	2.454	-59,9%	4.816	7.729	-37,7%
Reserva Caminhos da Lapa	7.519	11.993	-37,3%	4.321	74,0%	18.885	22.095	-14,5%
Outros	326	(1.584)	n.a.	(632)	n.a.	1.441	5.759	-75,0%
Equivalência Patrimonial	15.407	19.346	-20,4%	13.609	13,2%	41.504	50.624	-18,0%

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

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

Empreendimentos	Part. Helbor	Lançamento	Região	Padrão	Unidades ³	VGV Total Líquido ³	VGV Helbor Líquido ³	% Vendido
Alden Desenvolvimento Imobiliário ¹	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
• Helbor My Square	50%	4T19	São Paulo	Médio Alto	252	115.963	57.982	100%
• Helbor Patteo São Paulo	40%	2T21	São Paulo	Médio Alto	334	258.870	103.548	88%
• Fazenda Itapety	24%	3T22	Mogi das Cruzes	Alto	543	417.976	100.490	96%
Figueira Leopoldo	50%	1T22	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	160.283	14%
Caminhos da Lapa Participações ²	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
• Elo Caminhos da Lapa	18%	4T20	São Paulo	Médio	308	157.642	28.799	99%
• Elo Duo Caminhos da Lapa	18%	4T21	São Paulo	Médio	376	221.061	40.385	66%
Reserva Caminhos da Lapa	24%	2T21	São Paulo	Médio Alto	398	504.180	122.516	90%
Equivalência Patrimonial					2.232	1.996.257	614.003	

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

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

³ Líquido de permutas

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RESULTADO FINANCEIRO

No **3T24**, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 14,4 milhões**, aumento de 46,6% se comparada ao mesmo período do ano anterior e de 59,8% em relação ao 2T24. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 23,3 milhões**, um aumento de 37,2% vis-à-vis o 3T23 e de 16,9% se comparado ao 2T24. Com isso, o **Resultado Financeiro** do trimestre foi de uma Despesa Financeira na ordem de **R\$ 8,9 milhões** versus R\$ 7,1 milhões registrada no 3T23 e R\$ 10,9 milhões no 2T24. Na comparação em ambos os períodos o maior gasto com os Juros Pagos ou Incorridos, foi o principal ofensor do período.

No acumulado do ano, a **Receita Financeira** somou **R\$ 34,7 milhões** no período, um aumento de 2,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. As **Despesas Financeiras** apresentaram um saldo de **R\$ 71,4 milhões**, aumento de **29,8%** em relação ao mesmo período do ano anterior. O **Resultado Financeiro** do período foi uma despesa de **R\$ 36,7 milhões**, um acréscimo de R\$ 15,5 milhões em relação ao 9M23, explicado pelo aumento: (i) de R\$ 9,9 milhões nos Juros incorridos; (ii) R\$ 3,0 milhões de Outras despesas financeiras e (iii) redução de R\$ 1,4 milhão das Receitas de aplicações financeiras.

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Receitas de Aplicações Financeiras	2.091	3.466	-39,7%	3.427	-39,0%	7.376	8.819	-16,4%
Variação Monetária Ativa	8.649	4.021	115,1%	3.353	157,9%	16.498	14.374	14,8%
Juros Ativos sobre Contratos	3.370	2.174	55,0%	1.998	68,7%	9.815	9.921	-1,1%
Juros e Multas por Atraso	286	188	52,1%	247	15,8%	744	614	21,2%
Outras Receitas Financeiras	49	4	1125,0%	17	188,2%	263	35	651,4%
Total de Receitas Financeiras	14.445	9.853	46,6%	9.042	59,8%	34.696	33.763	2,8%
Juros Pagos ou Incorridos	(19.679)	(16.182)	21,6%	(15.181)	29,6%	(59.232)	(49.366)	20,0%
Variação Monetária Passiva	(620)	(502)	23,5%	(4.043)	-84,7%	(5.665)	(2.136)	165,2%
Comissões e despesas bancárias	(248)	(172)	44,2%	(247)	0,4%	(768)	(761)	0,9%
Outras Despesas Financeiras	(2.763)	(132)	1993,2%	(462)	498,1%	(5.762)	(2.776)	107,6%
Total de Despesas Financeiras	(23.310)	(16.988)	37,2%	(19.933)	16,9%	(71.427)	(55.039)	29,8%
Resultado Financeiro	(8.865)	(7.135)	24,2%	(10.891)	-18,6%	(36.731)	(21.276)	72,6%

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

EBITDA

No **3T24**, o **EBITDA** totalizou **R\$ 57,6 milhões**, uma redução de 13,3% ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA de R\$ 66,4 milhões. A **Margem EBITDA**, por sua vez, foi de **16,6%**, uma redução de 3,9 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior. Com relação ao 2T24, o EBITDA foi 5,8% inferior e a Margem EBITDA ficou 2,4 p.p. abaixo do registrado no trimestre anterior.

No acumulado de 2024, o **EBITDA** somou **R\$ 182,8 milhões**, acréscimo de 7,8% em relação ao ano de 2023, fruto do melhor resultado na comparação entre os períodos, conforme explicado nos capítulos anteriores deste release. A **Margem EBITDA** foi de **19,0%** um aumento de 0,8 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

A tabela a seguir detalha a reconciliação do EBITDA e do EBITDA ajustado, bem como as respectivas margens:

(R\$ Mil)	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Lucro Antes do IR e da CS	42.499	52.344	-18,8%	38.932	9,2%	121.412	126.059	-3,7%
(-) Receitas Financeiras	14.445	9.853	46,6%	9.042	59,8%	34.696	33.763	2,8%
(+) Despesas Financeiras	23.310	16.988	37,2%	19.933	16,9%	71.427	55.039	29,8%
(+) Depreciação e Amortização	6.223	6.953	-10,5%	11.288	-44,9%	24.652	22.207	11,0%
EBITDA	57.587	66.432	-13,3%	61.111	-5,8%	182.795	169.542	7,8%

(R\$ Mil)	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Receita Operacional Líquida	346.558	324.618	6,8%	321.957	7,6%	964.469	929.108	3,8%
Margem EBITDA	16,6%	20,5%	-3,9 p.p.	19,0%	-2,4 p.p.	19,0%	18,2%	0,8 p.p.
EBITDA	57.587	66.432	-13,3%	61.111	-5,8%	182.795	169.542	7,8%
(+) Ajuste a Valor Presente	(1.997)	1.604	-224,5%	430	-564,4%	(2.373)	2.286	-203,8%
(+) Outras receitas e despesas	20.676	(1.726)	-1297,9%	11.434	80,8%	26.924	(5.714)	-571,2%
(+) Encargos Financeiros no Custo	47.861	44.076	8,6%	35.508	34,8%	114.968	96.856	18,7%
EBITDA Ajustado	124.127	110.386	12,4%	108.483	14,4%	322.314	262.970	22,6%
Receita Operacional Líquida Ajustada	344.561	326.222	5,6%	322.387	6,9%	962.096	931.394	3,3%
Margem EBITDA Ajustada	36,0%	33,8%	2,2 p.p.	33,6%	2,4 p.p.	33,5%	28,2%	5,3 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

No **3T24**, a Companhia registrou um **Lucro Líquido consolidado** de **R\$ 35,6 milhões**, uma redução de **20,8%** em relação ao mesmo período do ano passado e aumento de 13,4% em relação ao 2T24. O **Lucro Líquido da controladora** alcançou **R\$ 9,2 milhões**, aumento de 7,7% em relação ao mesmo período do ano anterior com acréscimo de 8,1% em relação ao 2T24.

Vale mencionar que o resultado foi **impactado negativamente**, por **evento não recorrente**, relacionado ao **Resultado com alienações de participações societárias**, na ordem de **R\$ 11,2 milhões**, relacionada com Prejuízos acumulados na SPE (HESA 149) reconhecido em função da venda de seu respectivo terreno localizado na cidade de Cuiabá.

A **Margem Líquida** da controladora do período atingiu **2,7%**, em linha quando comparada com a margem do 3T23 e 2T24.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

No acumulado dos **9M24** o **Lucro líquido consolidado** alcançou R\$ 100,2 milhões, uma redução de 4,9% em relação ao 9M23. O Lucro líquido da controladora somou R\$ 24,7 milhões, um aumento de 11,3%. A **Margem Líquida** da controladora do período atingiu **2,6%**, **0,2 p.p.** superior quando comparada com a margem do 9M23.

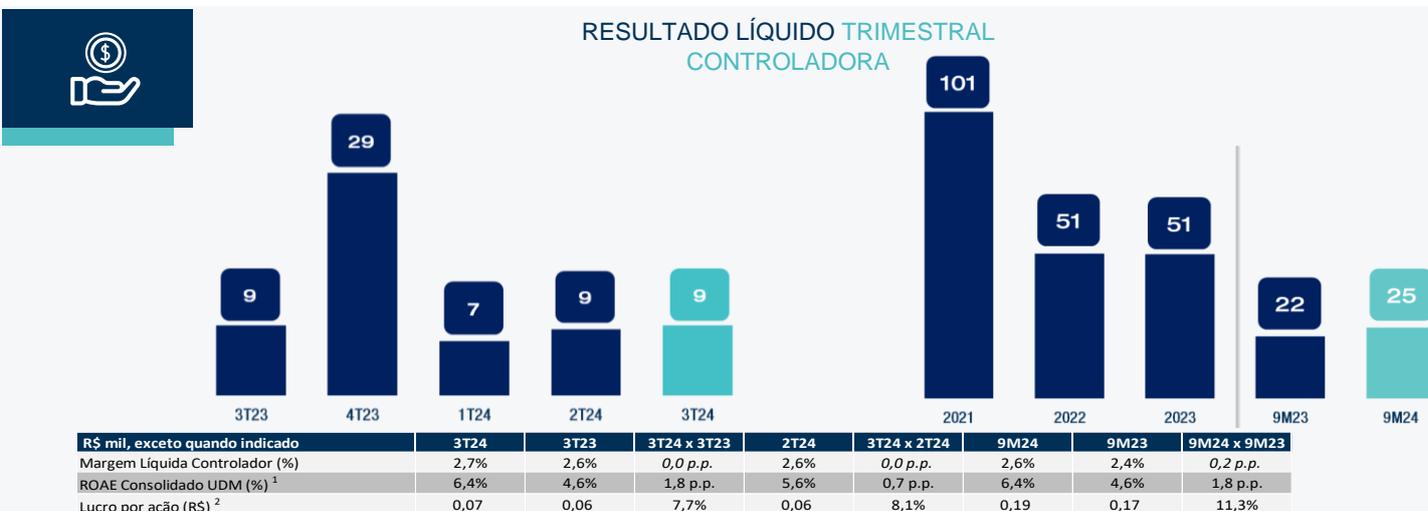
Vale ressaltar que o resultado da controladora é influenciado pelo: (i) *mix* do resultado dos empreendimentos do legado e novo ciclo, cuja participação média da controladora nos produtos vendidos no trimestre foi de 78% do legado e de 52% do novo ciclo, já no acumulado do ano a participação média da controladora foi de 77% do legado e de 50% novo ciclo, e (ii) resultado da própria controladora, que conta, principalmente, com as despesas gerais e administrativas; e pagamento dos encargos financeiros das dívidas corporativas.

A tabela abaixo demonstra a conciliação gerencial do Lucro líquido da controladora:

(R\$ Mil)	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Lucro bruto ¹	4.018	4.535	-11,4%	3.508	14,5%	10.369	10.680	-2,9%
Equivalência patrimonial	85.146	58.752	44,9%	60.418	40,9%	207.209	142.805	45,1%
Lucro bruto e Equivalência patrimonial	89.164	63.287	40,9%	63.926	39,5%	217.578	153.485	41,8%
Despesas gerais e administrativas	(20.579)	(18.567)	10,8%	(22.185)	-7,2%	(62.198)	(55.640)	11,8%
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	(3.498)	(834)	319,4%	(5.459)	-35,9%	(12.317)	(7.369)	67,1%
Despesas e receitas financeiras	(50.814)	(30.869)	64,6%	(27.850)	82,5%	(114.134)	(61.747)	84,8%
Despesas financeiras	(55.531)	(39.385)	41,0%	(31.064)	78,8%	(122.932)	(87.617)	40,3%
Receitas financeiras	4.717	8.516	-44,6%	3.214	46,8%	8.798	25.870	-66,0%
Imposto de renda e contribuição social	59	(861)	-106,9%	69	-14,5%	891	(1.130)	-178,8%
Lucro líquido do período	9.192	8.531	7,7%	8.501	8,1%	24.680	22.176	11,3%
Participação no Lucro líquido consolidado	25,8%	19,0%	6,8 p.p.	27,1%	-1,3 p.p.	24,6%	21,1%	3,6 p.p.

¹ - Lucro bruto da controladora com taxas de administração e aluguel

O gráfico abaixo demonstra os resultados ao longo dos últimos trimestres:



¹ Lucro Líquido dos últimos 12 meses sobre patrimônio líquido médio do período;

² Excluindo ações em tesouraria, o número de ações é de 132.693.612.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RESULTADOS A APROPRIAR

A **Receita a Apropriar** totalizou **R\$ 322,8 milhões** no 3T24, uma **queda de 30,8%** quando comparada ao 3T23. Já em relação ao 2T24 houve queda de 7,6%. A **Margem a Apropriar** do 3T24 registrou **24,8%**, queda de **6,6 p.p.** se comparada ao 3T23 e 0,6 p.p. em relação ao 2T24. Estas variações foram influenciadas pela movimentação, entre os trimestres, de empreendimentos que estavam em construção e foram entregues no período, deixando de ser reconhecidos no resultado a apropriar.

A tabela a seguir apresenta o detalhamento e a evolução do resultado a apropriar:

(R\$ Mil)	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24
Receita a Apropriar	322.827	466.305	-30,8%	349.290	-7,6%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(242.708)	(319.829)	-24,1%	(260.591)	-6,9%
Resultado a Apropriar	80.119	146.476	-45,3%	88.699	-9,7%
Margem a Apropriar (%)	24,8%	31,4%	-6,6 p.p.	25,4%	-0,6 p.p.

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

RECEBÍVEIS

O **Total de Recebíveis**, líquidos de Ajuste a Valor Presente (AVP) e Provisão para risco de crédito e distrato, atingiu **R\$ 1.112,4 milhões** no 3T24, sendo R\$ 489,8 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 622,6 milhões de unidades em construção. O aumento no saldo de recebíveis do 3T24 em relação ao 3T23 foi de 9,0%, explicado, principalmente pelo maior saldo em Contas a receber, em função do volume de vendas realizadas no período, principalmente de empreendimentos concluídos. Quando comparado ao 2T24, o valor permaneceu praticamente em linha, registrando uma redução de apenas 2,0%.

As tabelas a seguir apresentam a abertura dos recebíveis, incluindo o saldo do ajuste a valor presente e provisão para risco de crédito e distrato:

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	3T24	2T24	3T24 x 2T24	3T24	2T24	3T24 x 2T24	3T24	2T24	3T24 x 2T24
Contas a Receber	461.605	491.671	-6,1%	629.390	633.989	-0,7%	1.090.995	1.125.660	-3,1%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(19.171)	(21.168)	-9,4%	(19.171)	(21.168)	-9,4%
Provisão para risco de crédito e distrato	(32.447)	(37.708)	-14,0%	(346)	(1.462)	-76,3%	(32.793)	(39.170)	-16,3%
Outros Créditos	60.637	57.251	5,9%	12.710	12.615	0,8%	73.347	69.866	5,0%
Total	489.795	511.214	-4,2%	622.583	623.974	-0,2%	1.112.378	1.135.188	-2,0%

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	3T24	3T23	3T24 x 3T23	3T24	3T23	3T24 x 3T23	3T24	3T23	3T24 x 3T23
Contas a Receber	461.605	308.224	49,8%	629.390	692.384	-9,1%	1.090.995	1.000.608	9,0%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(19.171)	(21.968)	-12,7%	(19.171)	(21.968)	-12,7%
Provisão para risco de crédito e distrato	(32.447)	(25.637)	26,6%	(346)	(473)	-26,8%	(32.793)	(26.110)	25,6%
Outros Créditos	60.637	55.666	8,9%	12.710	12.498	1,7%	73.347	68.164	7,6%
Total	489.795	338.253	44,8%	622.583	682.441	-8,8%	1.112.378	1.020.694	9,0%

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de **Disponibilidades** totalizou **R\$ 230,5 milhões** no encerramento do 3T24, o que representa uma redução de 32,7% em relação ao saldo existente de R\$ 342,5 milhões no final do 2T24. Tal redução é explicada, principalmente pelo pagamento de (i) juros, (ii) terrenos e (iii) despesas, líquidas de financiamentos, relacionadas com as obras.

Na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior houve uma redução de 14,1% vis-à-vis o montante de R\$ 268,2 milhões registrado no 3T23, explicada pelo mesmo motivo descrito anteriormente.

A tabela a seguir apresenta os saldos de empréstimos, financiamentos de obra, CRI e CCB de projetos imobiliários e a respectiva abertura em curto e longo prazo:

Endividamento (R\$ Mil)	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24
Financiamento de Obras – SFH	515.522	542.599	-5,0%	510.158	1,1%
Cédula de Crédito Bancário e outras	676.413	510.272	32,6%	553.766	22,1%
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI com Lastro	525.725	479.656	9,6%	657.972	-20,1%
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI sem Lastro	286.896	405.491	-29,2%	373.285	-23,1%
Endividamento Total	2.004.557	1.938.019	3,4%	2.095.182	-4,3%
Disponibilidades	230.474	268.232	-14,1%	342.502	-32,7%
Dívida Líquida	1.774.083	1.669.787	6,2%	1.752.680	1,2%
Curto Prazo	910.377	664.006	37,1%	867.203	5,0%
Longo Prazo	1.094.180	1.274.013	-14,1%	1.227.979	-10,9%
(-) Financiamento de Obra (SFH)	515.522	542.599	-5,0%	510.158	1,1%
Dívida Líquida (ex-SFH)	1.258.561	1.127.188	11,7%	1.242.522	1,3%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.578.480	2.292.329	12,5%	2.462.468	4,7%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	68,8%	72,8%	-4,0 p.p.	71,2%	-2,4 p.p.
Dívida Líquida (ex-SFH) / Patrimônio Líquido Consolidado	48,8%	49,2%	-0,4 p.p.	50,5%	-1,7 p.p.

A Dívida Bruta encerrou o 3T24 com uma redução de 4,3% na comparação com o 2T24 e um aumento de 3,4% em relação ao saldo final no 3T23.

A Dívida Líquida da Helbor ao final do 3T24 representou 68,8% do Patrimônio Líquido consolidado redução de 2,4 p.p. quando comparado com o valor registrado ao final do 2T24 e redução de 4,0 p.p. em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

No 3T24 registramos *Cash burn*, na visão Consolidada, de R\$ 21,4 milhões fruto, principalmente de gastos: (i) com juros no montante de R\$ 65 milhões; (ii) com terrenos no montante de R\$ 55 milhões; e (iii) R\$ 36 milhões referentes a custos de obras líquidos de financiamentos, parcialmente compensado pela amortização de R\$ 91 milhões de empréstimos e financiamentos. Vale mencionar que ocorreu um mútuo com sócios no valor de R\$ 83,0 milhões no 3T24, excluindo este efeito a Geração de Caixa seria de R\$ 61,6 milhões.

O quadro abaixo demonstra a movimentação da Dívida líquida consolidada entre os períodos:

Endividamento (R\$ Mil) - Consolidado	1T24	2T24	3T24	2T24 EX MÚTUO	3T24 EX MÚTUO	9M24	9M24 EX MÚTUO
Disponibilidades	443.475	342.502	230.474	362.633	333.613	230.474	333.613
Empréstimos e Financiamentos	2.086.076	2.095.182	2.004.557	2.095.182	2.004.557	2.004.557	2.004.557
Dívida Líquida - Início do período	1.645.382	1.642.601	1.752.680	1.642.601	1.732.549	1.645.382	1.645.382
Dívida Líquida - Fim do período	1.642.601	1.752.680	1.774.083	1.732.549	1.670.944	1.774.083	1.670.944
(Cash Burn) Geração de Caixa	2.781	-110.079	-21.403	-89.948	61.605	-128.701	-25.562

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

Essas informações financeiras intermediárias não incluem todos os requerimentos de demonstrações financeiras anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras completas da Companhia do exercício anterior, conforme facultado pelo Ofício Circular nº 03/2011, emitido pela CVM.

A Companhia e suas controladas, através 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. Nos termos da Instrução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

1 Contexto operacional

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

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas informações financeiras intermediárias – ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa nº 2 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, publicadas no dia 30 de março de 2024 no jornal o Estado de São Paulo (versão online) e disponibilizada por meio dos seguintes websites: CVM (www.cvm.gov.br) e Helbor (ri.helbor.com.br). Essas informações financeiras intermediárias não incluem todos os requerimentos de demonstrações financeiras anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras completas da Companhia do exercício anterior, conforme facultado pelo Ofício Circular nº 03/2011, emitido pela CVM.

2.1 Base de preparação

As informações financeiras intermediárias – ITR foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP 02/2018, sobre à aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15).

As informações financeiras intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma, no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações financeiras intermediárias.

As informações financeiras intermediárias são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das informações financeiras intermediárias.

(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 é interrompida a partir da data em que o controle termina.

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

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes entidades controladas, cuja participação percentual na data destas informações financeiras intermediárias é assim composta:

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2024	31/12/2023
Edifício Helbor Tower	100,000	100,000
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	100,000	100,000
Howa	100,000	100,000
Helbor Resort Reserva do Mar	100,000	100,000
Residencial Helbor Acqualife	100,000	100,000
Cond. Resid. Cap Ferrat	100,000	100,000
Coral Gables	100,000	100,000
Esplanada Life Club	90,000	90,000
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	100,000	100,000
Helbor Reserva do Itapety	100,000	100,000
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Emílio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	65,000
Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
LM Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Goiânia Incorporação 14 Ltda.	70,000	70,000
Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	70,000
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000
Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	50,000
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2024	31/12/2023
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2024	31/12/2023
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	72,500	72,500
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,000	70,000
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	80,000	80,000
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500
Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2024	31/12/2023
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	-	90,000
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	57,500	57,500
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,00	85,000
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	24,750	24,750
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,000	55,000
Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	80,000	60,000
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	0,175	70,000
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	60,000	60,000
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2024	31/12/2023
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 228 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Helbor Vendas - Gestão Imobiliária Ltda.	99,990	99,990
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000

- i) Aumento da participação societária no período decorrente de transação com sócios;
ii) Redução da participação societária no período decorrente de transação com terceiros.

(b) Controladas em conjunto e coligadas

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2024	31/12/2023
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Residencial Goiânia Alpes S.A. Residencial Trinidad Life Style	45,000	45,000
Residencial La Piazza	45,000	45,000
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	45,000	45,000
Origem Empreendimento Ltda.	30,000	30,000
REC República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,000001	0,000001
Leopoldo Figueira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000

(c) Investimentos indiretos

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2024	31/12/2023
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,010	0,010
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	28,377	28,377
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,000	50,000
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,000	50,000
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,000	50,000
CCISA 128 Incorporadora Ltda.	20,000	20,000

(d) 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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta “ganhos ou perdas em investimentos”.

(e) 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 são reclassificados para o resultado.

2.3. Novas normas, revisões e interpretações emitidas pelo IASB

As emissões/alterações de normas CPCs e NBC TGs efetuadas pelo CFC que foram efetivas no exercício de 2024 não tiveram impactos nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia. Adicionalmente, o IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2025 ou após, e adequarão os respectivos CPCs, conforme apresentado a seguir:

a) Alteração na norma IAS 21 – ausência de conversibilidade

Esclarece aspectos relacionados ao tratamento contábil e divulgação quando uma moeda tiver falta de conversibilidade em outra moeda. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 01/01/2025.

b) Emissão da norma IFRS 18 – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras

Estabelece os requerimentos para apresentação e divulgação do propósito geral das demonstrações financeiras para assegurar que sejam fornecidas informações relevantes que representem fielmente os ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas e despesas. Esta norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2027. A Companhia está avaliando os impactos da adoção desta norma em suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

c) Emissão da norma IFRS 19 – Controladas sem obrigação legal de divulgação

Estabelece requerimentos de divulgação simplificados para as demonstrações contábeis consolidadas ou individuais de entidades elegíveis para a aplicação desta norma. Esta norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2027. A Companhia não espera impactos significativos nas suas informações financeiras intermediárias e demonstrações financeiras.

d) Alteração das normas IFRS 9 e IFRS 7 – Alterações na classificação e mensuração de instrumentos financeiros

Esclarece aspectos relacionados a classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Esta alteração nas normas é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2026. A Companhia está avaliando os impactos em suas informações financeiras intermediárias e demonstrações financeiras da adoção desta alteração nas normas.

e) Melhorias anuais nas normas IFRS

Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção relacionados a contabilidade de hedge; IFRS 7, abordando aspectos de ganhos e perdas na reversão de um instrumento financeiro, divulgações de risco de crédito e diferença entre valor justo e preço da transação; IFRS 9, abordando aspectos relacionados a reversão de passivos de arrendamento mercantil e preço de

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

transação; IFRS 10, abordando a determinação do “de facto agent” e IAS 7, abordando aspectos relacionados ao método de custo. Estas alterações são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2026. A Companhia não espera impactos significativos nas suas informações financeiras intermediárias e demonstrações financeiras.

A Companhia não espera impactos significativos dessas alterações/emissões nas suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

3 Aprovação das informações financeiras intermediárias

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 12 de novembro de 2024. Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativo ao período findo em 30 de setembro de 2024.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixas e bancos	33	3.707	11.150	60.238
Aplicações financeiras (i)	2.665	2.470	86.270	68.628
	2.698	6.177	97.420	128.866

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

5 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Certificado de depósito bancário (i)	1.388	11.385	9.668	24.729
Certificados de potencial adicional de construção (ii)	-	-	123.386	124.331
	1.388	11.385	133.054	149.060

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Contas a receber unidades em construção (i)	-	-	629.390	691.806
Contas a receber unidades concluídas (i)	9.485	7.924	461.605	363.587
Total a receber de clientes	9.485	7.924	1.090.995	1.055.393
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(19.171)	(21.544)
Provisão para risco de crédito e distrato	(2.295)	(2.295)	(32.793)	(57.677)
Alienações de participações societárias (iii)	44.395	43.921	44.396	43.921
Outros créditos a receber (iv)	4.851	2.644	28.951	37.300
Total do contas a receber	56.436	52.194	1.112.378	1.057.393
Circulante	21.807	17.724	907.026	731.001
Não circulante	34.629	34.470	205.352	326.392

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

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

ii) A taxa utilizada no cálculo do valor presente em 30 de setembro de 2024 foi de 6,24% (5,86% em 31 de dezembro de 2023);

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aging list				
Vencidas				
Até 90 dias	-	232	94.880	88.133
De 91 a 180 dias	-	364	31.644	22.970
Acima de 180 dias	2.362	2.362	102.885	92.035
Total vencidas	2.362	2.958	229.409	203.138
Ano				
A vencer				
2024	6.866	-	323.587	552.372
2025	257	4.839	376.677	124.853
2026	-	127	60.767	45.939
2027	-	-	20.320	27.859
2028 em diante	-	-	80.235	101.232
Total a vencer	7.123	4.966	861.586	852.255
Total a receber de clientes	9.485	7.924	1.090.995	1.055.393

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

7 Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	5.063	5.063	218.206	225.853
Terrenos a incorporar	815	815	1.733.493	1.711.013
Imóveis em construção	-	-	1.032.537	1.131.501
Loteamentos a comercializar	1.203	1.203	1.202	1.203
Juros apropriados (i)	-	-	362.781	373.193
Provisão para ajuste de valor de mercado	(791)	(791)	(9.470)	(61.607)
	6.290	6.290	3.338.749	3.381.156
Circulante	5.475	5.475	2.225.537	2.064.466
Não circulante	815	815	1.113.212	1.316.690

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

8 Transações com partes relacionadas

(i) Entidades

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

A Hélio Borenstein S.A. dedica-se, diretamente ou por meio de suas controladas e controladas em conjunto, a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a 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.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

O valor do aluguel no período findo em 30 de setembro de 2024 foi de R\$ 197 (R\$ 1.479 em 30 de setembro de 2023). O contrato com a Hélio Borenstein S.A. tem vigência de 60 meses e é reajustado, a cada 12 meses, aplicando-se o maior índice de inflação oficial divulgado pelo Governo Federal, registrado como despesas no grupo de despesas gerais e administrativas.

Com HBR Realty e suas controladas

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

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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Esplanada Life Club	5	-	-	-
Helbor Reserva do Itapety	29	-	-	-
Salvador Incorporação 1 Ltda.	92	25	-	-
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	20	320
Jacarandá Empreendimentos Ltda.	-	-	95	95
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	-	-	70	70
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	99
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	120	-
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	5	-	-
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35	24	-
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	47	110	-	-
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	227	-	-
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	11
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	67.383	67.383	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.019	17.003	-	-
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	138
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	15	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.300	73.342	1.496	456

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	672	672	-	-
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	660	230
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	118	923	-	75
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.884	26.595	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.594	10.594	480	100
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10	-	-
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	425	780	-	-
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	18	75	510
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	10.901	10.936	-	-
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.791	9.885	115	135
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.659	28.659	27	159
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	427	-	280	330
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.361	4.361	975	650
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.161	1.905	-	-
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.000	3.050
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	175	100
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	23	13	-	-
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	26	25	1.500	1.500
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.177	34.177	840	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	775	386	3.820	2.760
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	150
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.974	18.974	-	-
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.372	26.377	261	531
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	360	40
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	47.077	46.970	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	65.299	63.816	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.552	34.552	-	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.078	11.255	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.044	33.044	-	-
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.627	6.697	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.201	3.201	460	3.806
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	280	280	-	30
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	16	-
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	22.334	23.034	105	-
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.919	9.043	-	-
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	205	26	-	-
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	258	974	-	-
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	6.172	6.172	250	130
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	79.052	79.070	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	195	445	14.841	12.967
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.539	9.539	150	220
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	30	275
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.471	9.471	320	130
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	61.777	74.612	-	-
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	104	-
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	-	-	-
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	85.414	28.936	300	300
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.366	2.366	78	18
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.849	19.849	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	66.953	66.953	-	-
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.300	5.277	-	200
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	59.670	54.156
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	12	34	-	-
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.423	1.680
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.905	30.905	900	390
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	675	270
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.122	7.307	3.382	3.232

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	786	488	-	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	49.050	11.358	-	-
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.967	7.967	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.797	16.549	-	-
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.044	2.044	532	340
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.736	1.075	6.000	6.000
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.450	18.451	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.477	23.656	370	210
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	41	-	-	-
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	40	331	40
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	300	300
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	-	-
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	938	1.303	938
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	10	10
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.140	13.908	21.729	13.574
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	902	492	12.381	9.756
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	18.660	5.760
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.715	2.645	10.700	8.660
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	390	320	23.310	23.310
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.749	5.857	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	620	513	8.580	8.580
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.946	374	-	-
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.298	-	23.550	16.900
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.131	-	-
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	30	30	-	-
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	118	795	-
Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	6.209	27.216
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	50.104	8.038	-	-
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.070	1.070	-	-
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	-	365	2.200	2.201
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	650	-	-
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	210	210	-	-
Helbor Vendas - Gestão Imobiliária Ltda.	155	438	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11	211	16.605	10.965
Butantã Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	294	294	-	-
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	49.400	19.400
Helbaaco Empreendimento Imobiliários Ltda.	255	-	255	-
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	224	-	37
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	-	-	4.549	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	-	-	28	-
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	255	253	255	252
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	-	26.669
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	3.986	3.986
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	7.441	11.491
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-	-	287
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	-	-	-	17.002
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	-	-	1.905	1.332
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda. (ix)	-	-	562	5.714
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (x)	103.139	-	103.139	-
Total ativo não circulante	1.257.122	1.028.081	421.182	310.243

(i) Contas a receber da controlada Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com suas co-incorporadoras "Hesa 173, Hesa 178 e Hesa 210", respectivamente, referente ao seu percentual de participação nos recebimentos de clientes;

(ii) Referente a reembolsos relacionados ao CSC (Centro de Serviços Compartilhados);

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

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

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

(vi) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (Rua Presidente Prudente x Av. 9 de Julho);

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

- (vii) Referente venda de unidades comerciais da Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Supreme Pinheiros);
(viii) Referente a venda de fração do terreno Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda. (entidade controlada pela Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.);
(ix) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (Edition Vila Madalena);
(x) Referente a mútuo realizado com Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda., sócia em empreendimentos.

(ii) Passivo circulante

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Edifício Helbor Tower	270	270	-	-
Espanada Life Club	-	-	-	45
Howa	130	-	-	-
Helbor Reserva do Itapety	4.847	4.847	-	-
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	80	-	-	-
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	180	2.880	-	-
Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	150	150	-	-
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.313	6.213	-	-
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	409	409	-	-
Jacarandá Empreendimentos Ltda.	95	94	-	-
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	70	70	-	-
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	3	-	-
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	231	-	-
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	280	-	-	-
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.910	16.460	-	-
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	56	-	-	-
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	49
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	60
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	532	532	-	-
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	27	27	-	-
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	663	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	55.422	53.833	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.655	21.655	-	-
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	552	-	-
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	855	-	-
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.000	4.398	-	-
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	250	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	79.649	76.514	-	-
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	851	6.952	-	-
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.640	920	-	-
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	275	-	345
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.027	4.153	-	-
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	19	1.688	-	-
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	400	1.574	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.717	11.147	-	-
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	237	2.657	-	3
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	17.307	16.817	-	-
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.872	3.797	-	289
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.067	31.375	-	-
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.414	4.267	-	-
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.502	5.177	-	-
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	34	34	-	-
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.020	3.070	-	-
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	175	100	-	-
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.225	1.225	-	-
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.178	15.178	-	-
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.500	1.500	-	-
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.498	9.330	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.280	11.040	-	-
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.721	-	-

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	350	-	1.560
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.197	18.739	-	-
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.193	28.321	-	-
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	24	910	-	-
Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.050	-	-	-
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.258	2.000	-	-
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	215	300	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.582	6.236	-	24
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.930	33.930	-	-
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.595	32.395	-	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.650	5.850	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.828	18.528	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.288	18.672	-	-
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	255	375	-	70
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	64	-	-	-
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	33.534	26.822	-	-
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.799	2.799	-	-
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	6.299	-	-
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	6.397	30.426	-	-
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	74.661	69.406	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.927	23.217	28.820	-
Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	720	720	-	-
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.562	10.842	-	-
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	270	2.475	-	-
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.852	9.092	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	57.320	39.249	-	19
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.869	38.179	-	-
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	416	-	-	-
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	140.008	24.141	-	-
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.644	3.304	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.205	11.885	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	57.539	51.187	-	-
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	986	2.160	-	209
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	200	-	-
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	80.730	71.792	-	-
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.728	9.520	-	-
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	30	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	35.917	30.408	40	40
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.575	630	-	-
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.950	22.910	-	-
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.255	19.603	-	46
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.970	17.970	-	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13.874	3.610
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.924	21.198	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.606	25.606	-	-
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	798	510	-	1.363
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000	4.000	1.120	680
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.309	19.309	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.873	932	-	8
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	535	593	536	593
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	900	900	-	-
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	52.330	51.980	-	-
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	13.117	-
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	90	90	-	-
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.124	21.726	-	4.513
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	70.159	54.169	-	-
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.990	8.640	-	-
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.830	12.770	-	780

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.490	27.915	-	-
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.934	770
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.020	20.585	-	-
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.550	16.900	-	-
Hesa 199 Investimentos Imobiliários S.A.	321	6.921	-	-
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.420	11.935	-	-
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.480	7.320	-	-
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.180	3.030	-	-
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.375	7.881	-	-
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.855	-	-	-
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.600	3.500	-	-
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.748	25.263	-	-
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	3.300	3.300	-	-
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.920	6.360	-	-
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.868	-	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.108	6.728	-	-
Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	169	170	-	-
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	39	216	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.040	21.340	-	-
Butantã Pinheiros Empreend. Imobiliários Ltda.	-	-	-	355
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	74.100	29.100	-	-
Caminhos da Lapa II Participações Ltda. (ii)	-	-	2.400	-
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	9.500	22.829	9.500	22.829
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	23	6	23	108
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	2.690	2.690
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	10.200	-
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-	131	131
Total passivo circulante	1.717.978	1.461.497	84.385	41.189

(i) Contas a pagar compostos por conta corrente com sócios não controladores e contas a pagar da controlada Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com suas co-incorporadoras Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda., Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda., referente a amortizações do contrato de financiamento de obra, cujo pagamento é feito integralmente na "Hesa 173 e Hesa 178", respectivamente;

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

(iii) Referente a reembolsos relacionados ao CSC (Centro de serviços compartilhados);

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

(v) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda. (Conselheiro Carrão);

(vi) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda. (Helbor Open Mind).

8.2 Remuneração dos administradores

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023
Salários e honorários - Diretoria Estatutária e Administradores	7.186	6.916
Remuneração do conselho de Administração	694	482
Remuneração do comitê de Auditoria	305	132
Encargos sociais	1.637	1.506
Participação nos lucros ou resultados - Diretoria Estatutária e Administradores	4.775	4.664
	14.597	13.700

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

9 Investimentos

(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
No início do exercício	2.974.816	2.516.213
Aumento de capital	269.084	317.141
Redução de capital	(145.906)	(133.655)
Amortização de mais valia do valor justo dos terrenos	(9.579)	(9.588)
Dividendos	(43.841)	(17.640)
Provisão para perdas	(8.350)	15.802
Equivalência patrimonial	207.209	228.011
Outros	(4.038)	(6.951)
	3.239.395	2.909.333
Encargos financeiros (i)	11.091	65.483
No fim do período/exercício	3.250.486	2.974.816
	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
No início do exercício	556.138	482.095
Aumento de capital	1.656	99.235
Redução de capital	(29.551)	(81.427)
Amortização de mais valia do valor justo dos terrenos	(8.237)	-
Dividendos	(1.137)	(9.704)
Equivalência patrimonial	41.504	46.344
Outros	(457)	2.480
	559.916	539.023
Encargos financeiros (i)	21.504	17.115
No fim do período/exercício	581.420	556.138

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

(b) Detalhes do saldo de investimento

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	31/12/2023
Edifício Helbor Tower	275	-	275	(1)	(1)	340	275	265
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	56	-	56	1	1	-	56	54
Howa	1.482	49	1.433	80	80	142	1.433	1.354
Helbor Resort Reserva do Mar	8	-	8	-	-	-	8	9
Residencial Helbor Acqualife	42	-	42	1	1	(83)	42	41
Cond. Resid. Cap Ferrat	22	-	22	-	-	1	22	22
Coral Gables	211	94	117	1	1	-	117	115
Esplanada Life Club	96	70	26	(3)	(3)	101	23	26
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	12.879	20	12.859	-	-	(8)	12.859	12.788
Helbor Reserva do Itapety	4.876	29	4.847	-	-	(11)	4.847	4.848
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	33	221	(188)	(62)	(62)	(57)	-	-
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	85	-	85	12	12	(2)	85	73
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	2.819	143	2.676	(662)	(596)	(230)	2.408	5.461
Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	1	(1)	2	(4)	(4)	(122)	2	2
Emílio Investimentos Imobiliários Ltda.	161	20	141	-	-	(6)	134	134
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	15	(9)	(9)	(9)	15	19
Washington Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1	18	(17)	(648)	(648)	41	-	1
Salvador Incorporação 1 Ltda.	436	120	316	(168)	(109)	(35)	205	273

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	(3)	(3)	(2)	1	3
Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	25	-	25	(1)	(1)	(2)	25	26
Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	67	-	67	18	18	(14)	67	49
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.192	82	8.110	142	142	77	8.110	7.968
Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	-	(3)	(3)	(3)	-	1
Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	(612)	(612)	(130)	1	-
LM Investimentos Imobiliários Ltda.	2.197	-	2.197	(75)	(75)	(6)	2.197	2.197
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	413	685	(272)	(11)	(11)	(5)	-	-
Goiânia Incorporação 14 Ltda.	35	1	35	(3)	(2)	(8)	24	27
Parque Flamboyant 2 Ltda.	196	0	196	-	-	(1)	137	137
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	1.100	-	1.100	(133)	(67)	1	550	529
Jacarandá Incorporadora Ltda.	1.388	282	1.107	(308)	(154)	156	553	445
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1	119	(118)	(6)	(4)	(3)	-	-
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	-	8	(2)	(2)	(2)	8	7
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	999	264	736	41	29	(35)	515	556
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	761	21	740	330	231	(110)	518	168
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	786	-	786	779	779	(3)	786	7
Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	5	(19)	(19)	(7)	5	2
Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	941	58	883	37	37	34	883	835
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.214	968	20.246	819	819	(32)	20.246	19.405
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	378	67	311	281	253	(459)	280	27
Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	183	194	(11)	(179)	(125)	(1)	-	37
Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.852	1	2.851	(2)	(2)	(2)	2.851	2.853
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3	6	(3)	(28)	(28)	(143)	-	-
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	114	428	(314)	(12)	(8)	(10)	-	-
Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	(0)	1	(1)	(1)	(6)	1	1
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	(4)	(4)	(2)	1	1
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.828	47	3.781	35	14	(1)	1.512	1.421
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	880	956	(76)	(111)	(56)	(135)	-	82
Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	-	8	(4)	(3)	49	6	9
Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	53	76	(23)	(55)	(41)	(3)	-	24
Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	4	(0)	4	(2)	(1)	(1)	3	4
Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.346	139	1.207	301	301	(8)	1.207	1.216
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.385	131	2.254	46	46	(162)	2.254	2.183
Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	14	-	14	14	14	(2)	14	-
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	1	4	(85)	(85)	(20)	4	3
Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	830	-	830	(8)	(8)	(69)	830	831
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	36	70	(34)	(11)	(9)	(37)	-	-
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	533	-	533	(2)	(2)	(108)	533	534
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	69	-	69	(3)	(3)	(3)	69	72
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.160	25	1.135	(10)	(10)	(9)	1.135	1.808
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1	25	(24)	(7)	(7)	(6)	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	149.708	68.922	80.786	3.897	3.897	4.397	80.778	76.671
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	10	(5)	(4)	(1)	8	11
Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	42	1	41	(5)	(4)	(3)	33	38
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.858	176	4.682	(138)	(97)	271	3.277	3.373
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.451	19	5.432	(1)	(1)	(1)	5.432	5.370
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	973	124	849	-	-	2	679	1.230
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	42	1	41	(3)	(3)	(2)	41	45
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	11	-	11	(12)	(12)	(2)	11	855
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.136	74	2.062	(161)	(145)	(265)	1.856	2.001
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.308	-	4.308	271	271	54	4.308	8.371
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.087	283	804	166	166	(8)	804	1.297
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.105	1.076	14.029	(1.263)	(758)	(169)	8.417	7.165
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	803	-	803	(3)	(3)	176	803	6.881
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.596	1.266	10.330	264	211	196	8.264	6.548
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	73	-	73	1	1	-	73	73
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.426	1.449	977	291	204	44	684	284
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1.386	15.307	(13.921)	(434)	(326)	(1.037)	-	-
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	306	323	(17)	(32)	(32)	313	-	1.664
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	625	20	605	42	42	(15)	605	2.136
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	210	9	201	35	25	(42)	141	29
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.997	886	10.111	(166)	(100)	(161)	6.067	5.824
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	2	104	(102)	(6)	(6)	(12)	-	-
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.344	480	864	147	132	139	778	645
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	220	83	137	(84)	(84)	(3)	137	221
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.852	399	1.453	(130)	(98)	23	1.090	3.820
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	42.709	14.436	28.273	3.572	3.572	(528)	28.270	23.995
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.787	811	6.976	(225)	(203)	(961)	6.278	5.985
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.341	682	7.659	1.006	704	(440)	5.361	4.807
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.333	3.679	2.654	22	18	103	2.123	5.854
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.621	67	3.554	(521)	(261)	(111)	1.777	2.037
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	4.536	5.604	(1.068)	636	318	(249)	-	-

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	31/12/2023
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	370	-	370	4	2	(107)	185	183
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.927	903	15.024	(3.382)	(1.691)	5	7.512	14.045
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.011	705	25.306	(1)	(1)	-	12.653	12.536
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.484	(1)	2.485	(2)	(2)	106	2.112	2.113
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.633	172	18.461	302	302	106	18.461	18.159
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.000	26	2.974	-	-	(23)	1.487	1.488
Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	302	1	301	(126)	(126)	(69)	301	402
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.900	14.414	15.486	(195)	(78)	(70)	6.194	6.273
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	86.636	60.661	25.975	4.834	3.867	1.753	20.780	16.913
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	887	1	886	(37)	(37)	(45)	886	3.396
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	86	-	86	(1)	(1)	-	60	-
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.456	328	8.128	(300)	(300)	(488)	8.128	8.680
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.686	839	5.847	(968)	(702)	(71)	4.239	4.789
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.465	56	1.409	1	1	(21)	1.127	1.126
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.694	5.246	32.448	(10)	(10)	(1)	32.448	30.301
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	24	53	(29)	(2)	(2)	(33)	-	859
Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	702	70	632	33	33	54	632	592
Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.512	19.158	3.354	43	43	(2)	3.354	3.044
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.091	866	10.225	(25)	(20)	(93)	8.180	8.201
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	14.350	44.237	(29.887)	(325)	(244)	(3.353)	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	6.193	49.190	(42.997)	191	153	(2.845)	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	78.753	35.001	43.752	5.522	5.522	(809)	43.752	37.612
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.608	738	36.870	164	164	162	36.870	36.696
Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.540	202	3.338	(114)	(114)	(256)	3.338	3.558
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	60.345	38.919	21.426	4.406	3.084	211	14.998	11.914
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	2	151	(149)	(105)	(105)	(98)	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.031	32.630	29.401	6.720	6.720	(2.245)	29.401	21.680
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.622	8.195	3.427	(588)	(412)	(734)	2.399	3.502
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.920	1.725	10.195	998	798	1.983	8.156	24.698
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	633	590	43	(91)	(73)	(8)	34	107
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	85	-	85	(1)	(1)	-	68	69
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	150.296	37.049	113.247	392	274	2.894	79.273	76.407
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.236	428	4.808	-	-	(1)	2.885	2.885
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	6.884	10.657	(3.773)	980	882	(703)	-	-
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.114	1.296	5.818	5	5	(28)	5.818	12.757
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	93	100	(7)	(1)	(1)	(2)	-	-
Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	15	-	-	(59)	15	15
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.441	16.711	17.730	(1.642)	(1.314)	(3)	14.184	14.769
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.472	1.090	9.382	(51)	(46)	(324)	8.444	8.928
Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	-	9	-	-	-	9	9
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	41.708	38.668	3.040	206	165	(125)	2.432	2.267
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	43.302	42.784	518	(52)	(52)	(457)	518	1.179
Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.979	13.079	4.900	(6)	(6)	(9)	4.900	4.649
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	467.913	146.334	321.579	29.924	18.703	23.585	200.987	183.855
Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.464	71	2.393	-	-	(119)	2.393	2.372
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.211	201	5.010	320	256	(28)	4.008	4.472
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.029	291	5.738	(109)	(98)	260	5.164	7.683
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.259	55	31.204	(1)	(1)	-	24.963	24.806
Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.151	-	1.151	(1)	(1)	(1)	1.151	1.121
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.517	1.453	6.064	76	61	(178)	4.851	4.582
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	67.615	28.429	39.186	14.930	10.451	(1.882)	27.430	-
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	110.913	34.972	75.941	11.885	11.885	3.546	75.941	62.890
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.110	24	1.086	10	8	117	869	701
Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.355	-	11.355	(1)	(1)	(1)	11.355	1.198
Hesa 138 Investimentos Imobiliários S.A.	14.683	317	14.366	(1)	(1)	(2)	11.493	9.790
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	139.614	9.158	130.456	23.426	18.741	15.406	104.365	79.144
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.487	561	8.926	145	123	301	7.587	7.464
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.135	2.116	8.019	879	879	(1.923)	8.019	3.574
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	6.585	12.155	(5.570)	(285)	(285)	(1.487)	-	-
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.208	1.644	1.564	2.165	1.516	(2.107)	1.095	-
Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.080	14.627	1.453	(1)	(1)	(2)	1.453	1.454
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.170	21	37.149	(6)	(6)	9	37.149	37.032
Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(5)	(5)	2	-	9.710
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	822.243	408.078	414.165	24.665	14.182	40.871	238.145	173.075
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	7	21	(14)	(24)	(12)	4	-	5
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.004	360	19.644	530	451	2.397	16.697	16.247
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.258	744	18.514	775	620	(1.657)	14.811	14.031
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.271	1.049	15.222	9	6	764	10.655	9.529
Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	20	-	20	(1)	-	(1)	20	18
Hesa 156 Investimentos Imobiliários S.A.	23.022	11.467	11.555	4.043	4.043	202	11.555	23.808
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.779	700	21.079	(68)	(54)	(1.272)	16.863	15.973
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	128.891	785	128.106	(1.923)	(1.923)	18	128.106	129.916
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	359.220	223.152	136.068	(19)	(5)	19	33.677	33.682

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	31/12/2023
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.847	8.179	16.668	(42)	(42)	(676)	16.668	15.561
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.178	(5.889)	11.067	44	31	9	7.747	7.717
Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	11	-	11	(1)	(1)	(2)	11	12
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.284	3.423	2.861	(124)	(74)	70	1.717	1.791
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	81.244	33.406	47.838	7.696	3.078	3.852	19.135	16.057
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.441	(43)	1.484	(144)	(144)	(440)	1.484	1.310
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.344	2.768	2.576	(130)	(104)	(710)	2.061	1.645
Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	703	(1)	704	(1)	(1)	(1)	352	352
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.013	74	3.939	142	85	23	2.363	2.278
Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-	6	(1)	(1)	(2)	6	7
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	3	(1)	(1)	(1)	3	5
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.132	12.780	15.352	(9)	(7)	969	11.514	5.483
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	145.409	73.397	72.012	23.050	23.050	3.320	72.012	36.690
Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	69	1	68	-	-	(10)	68	68
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	139	-	139	(1)	(1)	(4)	139	140
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	81.831	16.337	65.494	9.087	4.544	3.159	32.747	25.964
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	64.324	1.782	62.542	6.015	3.609	8.687	37.525	33.916
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	171.779	87.295	84.484	4.812	4.090	(423)	71.811	53.866
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.689	6.444	28.245	508	305	6.942	16.947	16.642
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.407	67	25.340	(28)	(25)	(70)	22.806	21.490
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	147.232	88.463	58.769	4.878	2.683	702	32.323	27.165
Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	38	-	38	(1)	(1)	(2)	38	39
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	114.054	69.358	44.696	(9)	(7)	(22)	35.757	35.764
Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	2	(1)	(1)	(2)	2	4
Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	(1)	(1)	(3)	1	2
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	319	27	292	(6)	(6)	(1)	292	51
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	89.594	12.859	76.735	696	416	248	61.388	38.033
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.647	18.343	24.304	(2.260)	(1.582)	163	17.013	16.635
Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	-	7	(1)	(1)	(3)	7	8
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	164.677	97.689	66.988	6.164	3.082	704	33.494	18.812
Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	25	-	25	(1)	(1)	(2)	25	25
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.938	-	6.938	141	141	(20)	6.938	-
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	99.856	74.976	24.880	2.239	2.239	(47)	24.880	19.194
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.512	-	3.512	(107)	(107)	(36)	3.512	3.618
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	138.399	107.474	30.925	276	166	902	18.555	14.669
Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	2	1	1	(164)	(164)	(1)	1	165
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	53.734	29.029	24.705	38	38	34	24.705	24.627
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	91.141	61.561	29.580	3.688	2.582	(1.348)	20.706	8.863
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	270.182	190.151	80.031	33	18	19	2.591	52.412
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	69.625	35.557	34.068	220	220	1	34.068	30.328
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	122.673	15.138	107.535	514	308	(41)	64.521	63.594
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	49.263	23.322	25.941	372	372	636	25.941	18.209
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.739	19.719	22.020	29	29	33	22.020	21.966
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	44.200	28.066	16.134	2.605	2.605	(16)	16.134	10.529
Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.225	-	1.225	(2)	(2)	(3)	1.225	860
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	111.119	83.476	27.643	(6)	(5)	(1)	22.114	21.799
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	54.926	34.738	20.188	24	12	17	10.094	10.082
Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.778	37.325	21.453	(6)	(6)	(50)	21.453	19.301
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	47.668	34.490	13.178	(4)	(4)	(6)	13.178	12.551
Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.180	19	1.161	(10)	(10)	(13)	1.161	547
Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.	45.861	45.008	853	(8)	(8)	(2)	853	132
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	51.535	33.756	17.779	(7)	(7)	(10)	17.779	15.859
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.121	25.481	1.640	(7)	(7)	(13)	1.640	743
Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.	54.238	37.566	16.672	(3)	(3)	(1)	16.672	13.437
Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	15	(1)	(1)	(1)	15	14
Hesa 228 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	15	(1)	(1)	(1)	15	14
Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	-	7	(1)	(1)	(1)	7	8
Helbor Vendas - Gestão Imobiliária Ltda.	5.730	4.554	1.176	592	592	(194)	1.176	584
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55.417	2.005	53.412	(61)	(43)	2.470	37.388	35.594
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	403.482	265.207	138.275	49.090	29.454	20.830	82.965	53.511
Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	67.704	33.046	34.658	11.592	5.798	2.388	17.329	11.533
Total das controladas (a)					190.810	123.569	2.630.079	2.343.391
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	286.629	60.817	225.812	23.906	14.879	13.002	112.906	123.141
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	2	892	(890)	(5.946)	(2.973)	8	-	2.528
Total das controladas em conjunto (b)					11.906	13.010	112.906	125.669
Residencial Goiânia Alpes S/A - Res. Trinidad Life Style	30	1	29	(14)	(5)	-	13	20
Residencial La Piazza	2.774	103	2.671	79	36	11	1.202	1.200
Andromeda Alphaville Empreendimento Ltda.	2.368	2.235	133	123	55	1.700	60	4.116
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.822	1.816	6	(5)	(2)	843	2	-
Leopoldo Figueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	178.039	79.947	98.092	8.818	4.409	3.672	49.046	44.755
Total das coligadas (c)					4.493	6.226	50.323	50.091

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	31/12/2023
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)					-	-	427.296	416.205
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)					-	-	29.882	39.460
					-	-	457.178	455.665
Total da controladora d = (a+b+c)					207.209	142.805	3.250.486	2.974.816
	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	31/12/2023
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	286.629	60.817	225.812	23.906	14.879	13.002	112.906	123.141
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	2	892	(890)	(5.946)	(2.973)	8	-	2.528
Total das controladas em conjunto (a)					11.906	13.010	112.906	125.669
Residencial Goiânia Alpes S/A - Res. Trinidad Life Style	30	1	29	(14)	(5)	-	13	20
Residencial La Piazza	2.774	103	2.671	79	36	11	1.202	1.200
Andromeda Alphaville Empreendimento Ltda.	2.368	2.235	133	123	55	1.700	60	4.116
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.822	1.816	6	(5)	(2)	843	2	-
Leopoldo Figueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	178.039	79.947	98.092	8.818	4.409	3.672	49.046	44.755
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.005	488	4.517	(25)	-	-	-	3
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	54.968	21.644	33.324	(424)	(120)	693	9.456	9.577
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	98.018	4.448	93.570	9.632	5.520	7.729	46.785	41.888
Mais valia Caminhos da Lapa I Participações Ltda. (iv)	-	-	-	-	-	-	11.257	16.647
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	114.406	36.666	77.740	(334)	(167)	872	38.870	39.022
Mais valia Caminhos da Lapa II Participações Ltda. (iv)	-	-	-	-	-	-	19.779	19.777
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	275.994	22.070	253.924	37.771	18.885	22.094	126.962	107.321
Mais valia Caminhos da Lapa III Participações Ltda. (iv)	-	-	-	-	-	-	36.456	37.163
Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	128.108	15.150	112.958	593	-	-	-	-
Ccisa128 Incorporadora Ltda.	61.592	18.869	42.723	4.932	986	-	38.945	38.000
Mais valia Ccisa128 Incorporadora Ltda. (iv)	-	-	-	-	-	-	25.166	27.968
Total das coligadas (b)					29.597	37.614	403.999	387.457
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades coligadas (i)					-	-	64.515	43.012
Total do Consolidado c = (a+b)					41.504	50.624	581.420	556.138

(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) Os ágios fundamentados na 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.

c) Passivo a descoberto

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	188	127	-	-
Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	272	274	-	-
Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	17	-	-	-
Helbaaco Investimentos Imobiliários Ltda.	445	-	445	-
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	83	80	-	-
Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	-	-	-
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	2	-	-

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	220	211	-	-
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	38	-	-	-
Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	17	-	-	-
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	27	18	-	-
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	24	23	-	-
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.441	9.314	-	-
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	17	-	-	-
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	102	99	-	-
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	534	852	-	-
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	681	-	-
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	29	-	-	-
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.415	22.172	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.398	34.548	-	-
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	149	47	-	-
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.396	3.840	-	-
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	5	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5.664	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.570	4.566	-	-
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3.326	-	-
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	-	-	-
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	856	-	-
Origem Empreendimento Ltda.	-	50	-	50
	78.406	86.756	445	50

10 Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	9.832	237.300	170.031
(-) Baixas (i)	-	(4.824)	(9.400)	(17.103)
(+/-) Transferências / reclassificações (ii)	-	(5.008)	(19.004)	43.000
(+/-) Ajuste a valor justo (iii)	-	-	(3.907)	41.372
Saldo final	-	-	204.989	237.300

(i) Movimentação referente a venda de unidades no período de 2024;

(ii) A Companhia transferiu unidades da rubrica de "Imóveis a comercializar" para "Propriedade para investimentos";

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

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas notas explicativas nº 2.12 e 2.22 (c) das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

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

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

	31/12/2023
Taxa de crescimento real/perpetuidade	1%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos
Taxa média de desconto	9,00%
Taxa média de "Cap rate"	9,00%

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 30/09/2024 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	204.989	213.647	8.658	196.715	(8.274)

11 Imobilizado e intangível

	Controladora								
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Softwares e Aplicativos	Total do Ativo Imobilizado	
Custo ou avaliação									
Saldos em 31 de dezembro de 2023	9.340	649	9.251	16.345	6.774	27.433	7.425	77.217	
Adições	119	-	3	-	-	-	439	561	
Saldos em 30 de setembro de 2024	9.459	649	9.254	16.345	6.774	27.433	7.864	77.778	
Depreciação									
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(5.875)	(492)	(5.682)	(4.666)	(5.199)	(12.847)	(5.261)	(40.022)	
Depreciação do período	(379)	(97)	(427)	(1.811)	(310)	(1.936)	(278)	(5.238)	
Saldos em 30 de setembro de 2024	(6.254)	(589)	(6.109)	(6.477)	(5.509)	(14.783)	(5.539)	(45.260)	
Valor residual									
Saldos em 30 de setembro de 2024	3.205	60	3.145	9.868	1.265	12.650	2.325	32.518	
Saldos em 31 de dezembro de 2023	3.465	157	3.569	11.679	1.575	14.586	2.164	37.195	
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	20%		
	Consolidado								
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	Softwares e Aplicativos	Total do Ativo Imobilizado
Custo ou avaliação									
Saldos em 31 de dezembro de 2023	9.931	649	9.291	16.810	6.774	37.081	88.370	7.732	176.638
Adições	141	-	17	-	-	-	10.001	457	10.616
Baixas	-	-	-	-	-	-	(24.708)	-	(24.708)
Saldos em 30 de setembro de 2024	10.072	649	9.308	16.810	6.774	37.081	73.663	8.189	162.546
Depreciação									
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(6.158)	(492)	(5.697)	(4.944)	(5.199)	(19.613)	(48.589)	(5.356)	(96.048)
Depreciação do período	(464)	(97)	(434)	(1.880)	(310)	(2.572)	(7.663)	(322)	(13.742)
Baixas	-	-	-	-	-	-	24.028	-	24.028
Saldos em 30 de setembro de 2024	(6.622)	(589)	(6.131)	(6.824)	(5.509)	(22.185)	(43.134)	(5.678)	(96.672)
Valor residual									
Saldos em 30 de setembro de 2024	3.450	60	3.177	9.986	1.265	14.896	30.529	2.511	65.874
Saldos em 31 de dezembro de 2023	3.773	157	3.594	11.866	1.575	17.468	39.781	2.376	80.590
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	28% a 40%	20%	

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

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

12 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Financiamento de Obras – SFH (i)	-	-	515.522	579.357
Cédula de Crédito Bancário e outras (ii)	667.490	357.266	676.413	375.106
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI com Lastro (iii)	410.702	340.508	525.726	518.349
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (iv)	286.896	409.195	286.896	409.194
	1.365.088	1.106.969	2.004.557	1.882.006
Circulante	589.610	425.134	910.377	762.271
Não circulante	775.478	681.835	1.094.180	1.119.735

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
2025	45.255	175.997	137.895	406.911
2026	226.873	221.600	365.321	296.102
2027	190.694	237.902	275.964	367.959
2028 em diante	312.656	46.336	315.000	48.763
Não circulante	775.478	681.835	1.094.180	1.119.735

13 Debêntures

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Quinta emissão (i)	-	40.865	-	40.865
Sexta emissão (ii)	-	437	-	437
	-	41.302	-	41.302
Circulante	-	41.302	-	41.302

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

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

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

Característica da debênture (oferta restrita):

Quinta emissão

Data de registro/emissão	20/03/2020
Conversível em ações	Não
Datas de vencimento	Carência de 36 meses.
Remuneração (taxas anuais) - %	Liquidação será efetuada em agosto de 2024 CDI+2,45% ao ano, base 252 dias úteis devidos mensalmente
Espécie de garantia	Nihil – quirografia
Valor nominal	1.000
Quantidade de títulos emitidos	47
Montante emitido	47.000

14 Credores por imóveis compromissados

Indexador	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Varição do INCC	569.239	415.180
Varição do IPCA	40.851	47.096
Fixo	94.499	75.286
	704.589	537.562
Circulante	372.717	157.184
Ano		
2025	44.699	208.832
2026	73.029	76.732
2027	83.211	47.633
2028, em diante	130.933	47.181
Não circulante	331.872	380.378

15 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aquisições de participações societárias a pagar	15.111	3.980	15.126	3.995
Retenções contratuais a pagar (i)	5	5	29.599	26.976
Distratos a pagar	100	100	32.752	12.811
Arrendamento mercantil a pagar	12.220	14.155	16.419	17.507
Contas a pagar construtoras	-	-	9.430	7.294
Contas a pagar diversas	4.567	1.183	25.768	6.743
	32.003	19.423	129.094	75.326
Circulante	19.397	6.126	89.352	36.803
Não Circulante	12.606	13.297	39.742	38.523

i) Cauções retidas dos pagamentos das construtoras dos empreendimentos.

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

16 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Recebimentos superiores a receita apropriada	-	-	303.218	341.912
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	471.309	653.497
Outros adiantamentos	13.164	-	14.156	-
	13.164	-	788.683	995.409
Circulante	13.164	-	322.732	331.178
Não Circulante	-	-	465.951	664.231

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

17 Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Obrigações trabalhistas				
PLR e Bônus	6.103	8.795	6.103	8.795
	6.103	8.795	6.103	8.795
Encargos sociais				
INSS a recolher	805	814	1.858	2.012
FGTS a recolher	137	199	140	207
Programa de Integração social a recolher	8	13	46	27
Contrib. p/ financ. da seguridade social a recolher	52	64	228	124
RET - Regime especial de tributação	-	-	3.847	4.030
Pis, Cofins e CSLL retidos na fonte - Lei 10.833	18	18	339	353
	1.020	1.108	6.458	6.753
Obrigações tributárias				
Imposto de renda na fonte a recolher	465	598	620	739
Imposto sobre serviços a recolher	57	9	595	677
Imposto predial e territorial urbano a recolher	-	-	141	-
	522	607	1.356	1.416
Provisões				
Provisão para férias e encargos sociais	2.703	2.108	2.795	2.237
Provisão para 13º salário e encargos sociais	1.618	-	1.667	-
Provisão para imposto de renda pessoa jurídica	-	-	512	520
Provisão para contribuição social sobre o lucro	-	-	309	318
	4.321	2.108	5.283	3.075
	11.966	12.618	19.200	20.039

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

18 Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
RET	-	-	(19.529)	(15.671)
Imposto corrente	-	-	(19.529)	(15.671)
Lucro real	891	(1.130)	891	(1.130)
RET	-	-	(2.555)	(3.920)
Imposto diferido	891	(1.130)	(1.664)	(5.050)
Valor total no resultado do período	891	(1.130)	(21.193)	(20.721)

(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	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	23.709	23.306	121.412	126.059
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no período, sem a constituição do correspondente crédito tributário	-	-	183.419	119.499
	23.709	23.306	304.831	245.558
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	(8.061)	(7.924)	(103.643)	(83.490)
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva	-	-	-	-
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e RET à alíquota e bases diferenciadas	-	-	67.448	46.687
Créditos fiscais não constituídos	(63.880)	(40.630)	-	-
Efeito tributário equivalência	71.941	48.554	14.111	17.212
Outros	891	(1.130)	891	(1.130)
Valor total no resultado do período	891	(1.130)	(21.193)	(20.721)
Alíquota efetiva	4%	-5%	-7%	-8%

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

19 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
IRPJ	1.426	2.834	14.655	14.581
CSLL	522	1.028	7.448	7.233
	1.948	3.862	22.103	21.814
PIS	98	62	3.964	3.178
COFINS	451	284	18.318	14.682
	549	346	22.282	17.860
Total	2.497	4.208	44.385	39.674
Circulante	525	294	37.845	13.939
Não Circulante	1.972	3.914	6.540	25.735

20 Provisões**(a) Provisão para demandas judiciais**

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Tributárias	4	17	87	150
Civil	1.898	2.564	18.140	24.759
Trabalhistas	28	50	244	289
	1.930	2.631	18.471	25.198

Movimentação das provisões

	Controladora			
	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2023	17	50	2.564	2.631
Reversão/pagamentos	(13)	(22)	(666)	(701)
Saldos em 30 setembro de 2024	4	28	1.898	1.930

	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2023	150	289	24.759	25.198
Adição	-	23	3.289	3.312
Reversão/pagamentos	(63)	(68)	(9.908)	(10.039)
Saldos em 30 setembro de 2024	87	244	18.140	18.471

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

Causas classificadas como de perda provável

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

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

A Companhia e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda é considerado pela administração, e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos, como possível, e para os quais nenhuma provisão foi reconhecida. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia e suas controladas eram partes em outros processos trabalhistas, tributárias e cíveis envolvendo riscos de perda para a Companhia avaliados como possíveis, que totalizam aproximadamente:

Natureza	Controladora e Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Cíveis	51.902	50.549
Tributárias	2.250	1.888
Trabalhistas	9.003	7.985
	<u>63.155</u>	<u>60.422</u>

(c) Depósitos judiciais

Em 30 de setembro de 2024 a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis em discussão no montante consolidado de R\$ 17.067 (R\$ 17.596 em 31 de dezembro de 2023).

21 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 30 de setembro de 2024 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.310.225, dividido em 133.851.072 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal, o mesmo em 31 de dezembro 2023.

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

(b) Custo na emissão de ações

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

(c) Ações em tesouraria

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possui 1.157 mil ações em tesouraria, correspondentes a custo de aquisição contabilizado de R\$ 25.052 (preço R\$ 4,33).

(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 o defina. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Em 2024 foi aprovado pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos no percentual de 25%, no montante de R\$ 12.076, relativos a 31 de dezembro de 2023, conforme orçamento de capital, em reunião realizada em 28 de março de 2024. Os dividendos ora referidos foram pagos em 31 de maio de 2024.

22 Lucro por ação

(a) Básico e diluído

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2024:

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

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.

	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	24.680	22.176
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	132.694	132.694
Lucro diluído por ação - expresso em reais R\$	<u>0,1860</u>	<u>0,1671</u>

23 Receita líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Com venda de imóveis	-	4.407	957.915	923.386
Receita com taxa de administração e serviços	11.709	12.553	19.075	19.337
Aluguel de imóveis próprios	-	-	9.537	7.320
	11.709	16.960	986.527	950.043
Ajuste a valor presente	-	-	2.373	(1.908)
Tributos sobre vendas, serviços e locação	(1.340)	(1.454)	(24.431)	(19.027)
	(1.340)	(1.454)	(22.058)	(20.935)
	10.369	15.506	964.469	929.108

24 Custo dos imóveis vendidos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Custo de obra/terreno/incorporação	-	(4.826)	(540.460)	(570.117)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(114.968)	(96.856)
Outros custos	-	-	(817)	(774)
	-	(4.826)	(656.245)	(667.747)

25 Despesas por natureza

(a) Administrativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Pessoal	(31.016)	(27.264)	(32.150)	(28.459)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(14.597)	(13.700)	(14.597)	(13.700)
Ocupação	(727)	(652)	(1.748)	(2.950)
Serviços profissionais	(6.014)	(5.099)	(13.532)	(11.947)
Materiais gerais	(1.825)	(1.702)	(2.405)	(3.206)
Despesas legais	(712)	(294)	(5.328)	(5.003)
Despesas com depreciação e amortização	(5.238)	(5.238)	(6.079)	(6.603)
Reparos e manutenção	(22)	-	(2.255)	(786)
Outras despesas administrativas	(2.047)	(1.691)	(4.632)	(2.858)
	(62.198)	(55.640)	(82.726)	(75.512)

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

(b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Publicidade e propaganda	(2.006)	(1.665)	(15.476)	(18.999)
Estande de venda	(90)	(35)	(17.468)	(18.896)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(3.332)	(3.540)
Comissões de vendas	(114)	(36)	(26.110)	(33.687)
Condomínio de unidades em estoque	(850)	(862)	(12.031)	(11.226)
Taxa de administração	(494)	(691)	(494)	(691)
	(3.554)	(3.289)	(74.911)	(87.039)

26 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Receitas de aplicações financeiras	2.825	4.064	7.376	8.819
Varição monetária ativa	5.353	17.527	16.498	14.374
Juros ativos s/ contratos	609	4.279	9.815	9.921
Juros e multas por atraso	4	-	744	614
Outras receitas financeiras	7	-	263	35
Receitas financeiras	8.798	25.870	34.696	33.763
Juros incorridos (i)	(121.544)	(86.865)	(59.232)	(49.366)
Varição monetária passiva	(293)	47	(5.665)	(2.136)
Comissões e despesas bancárias	(97)	(153)	(768)	(761)
Outras despesas financeiras	(998)	(646)	(5.762)	(2.776)
Despesas financeiras	(122.932)	(87.617)	(71.427)	(55.039)
Resultado Financeiro	(114.134)	(61.747)	(36.731)	(21.276)

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de financiamentos e operações de crédito obtidos pela controladora e posteriormente transferidos para as controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures, empréstimos e financiamentos e demais operações de crédito são capitalizados na rubrica de investimentos na controladora e posteriormente apropriados ao resultado da controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, os encargos são capitalizados como imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No período findo em 30 de setembro de 2024, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 11.091 (R\$ 54.576 foram capitalizados em 30 de setembro de 2023).

27 Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Provisão para demandas judiciais	(28)	244	898	1.162
Resultado com alienações de participações societárias	(4.300)	87	(11.179)	87
Outras receitas (despesas) operacionais	(7.989)	(7.700)	(12.736)	(2.717)
Valor justo propriedades para investimentos	-	-	(3.907)	7.182
	(12.317)	(7.369)	(26.924)	5.714

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

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

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

Conforme mencionado na nota explicativa 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 na nota explicativa 5.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos e credores por imóveis compromissados, estão mencionadas nas notas explicativas 12 e 14, respectivamente.

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

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

(b) Risco de crédito

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

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esse risco é administrado por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. Os riscos de crédito são minimizados pois não há concentração de clientes, as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos e a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

(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, conforme detalhado na nota explicativa 6.

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

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de setembro de 2024:

	Consolidado			Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	
Empréstimos e financiamentos	910.377	503.216	590.964	2.004.557
Credores por imóveis compromissados	372.717	117.729	214.143	704.589
	1.283.094	620.945	805.107	2.709.146

(d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

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

Dados consolidados	30 de setembro de 2024		Risco	Valores e taxas ao ano para 2024		
	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	<u>86.270</u>					
CDI	86.270		Queda do CDI	7,99% 6.893	5,99% 5.168	4,00% 3.451
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	<u>9.668</u>					
CDI	9.668		Queda do CDI	7,99% 772	5,99% 579	4,00% 387
Contas a receber de clientes (Nota 6)	<u>1.090.995</u>					
IGP-M	461.605		Queda do IGP-M	2,63% 12.140	1,97% 9.094	1,32% 6.093
INCC	629.390		Queda do INCC	4,63% 29.141	3,47% 21.840	2,32% 14.602
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)		<u>2.004.557</u>				
TR		580.094	Alta da TR	0,57% 3.307	0,25% 1.450	0,50% 2.900
CDI		1.397.222	Alta do CDI	7,99% 111.638	9,99% 139.582	11,99% 167.527
IPCA		27.241	Alta do IPCA	3,31% 902	4,14% 1.128	4,97% 1.354
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)		<u>704.589</u>				
INCC		569.239	Alta do INCC	4,63% 26.356	5,79% 32.959	6,95% 39.562
IPCA		40.851	Alta do IPCA	3,31% 1.352	4,14% 1.691	4,97% 2.030
FIXO		94.499		0,00% -	0,00% -	0,00% -

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

(e) Gestão de capital

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

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

Os índices de alavancagem financeira em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, de acordo com as informações financeiras intermediárias consolidadas, podem ser sumariados:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Total dos empréstimos e financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	2.004.557	1.923.308
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(97.420)	(128.866)
(-) Títulos e valores mobiliários	(133.054)	(149.060)
Dívida líquida	1.774.083	1.645.382
Total do patrimônio líquido	2.578.480	2.369.597
Índice de alavancagem financeira - %	68,8%	69,4%

(f) Estimativa do valor justo

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

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

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

30 de setembro de 2024	Consolidado		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos			
Aplicações financeiras (Notas 4 e 5) - Nível 2	95.938	-	95.938
CEPAC (Nota 5) - Nível 3	123.386	-	123.386
Contas a receber (Nota 6)	-	1.090.995	1.090.995
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - i)	-	421.182	421.182
	219.324	1.512.177	1.731.501
Passivo			
Empréstimos e Financiamentos (Nota 12)	-	2.004.557	2.004.557
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)	-	704.589	704.589
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - ii)	-	84.385	84.385
	-	2.793.531	2.793.531

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

29 Fianças

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

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

Os créditos garantidos somam R\$ 432.717 conforme demonstrado a seguir:

Controladora/SPEs

	<u>30/09/2024</u>
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	102.368
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.524
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.219
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.692
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.217
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.230
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	102.077
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.100
Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85.290
	<u><u>432.717</u></u>

30 Compromissos assumidos em projetos em andamento

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

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na nota explicativa 2.21 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício findo de 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

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

	Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	1.696.527	2.152.498
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	-
Receita de vendas apropriadas	1.373.700	1.687.733
Distratos - receitas estornadas	-	(1.540)
Total	1.373.700	1.686.193
Receita de vendas a apropriar (a-b)	322.827	466.305
(ii) Receita Indenização por distratos	-	-
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	-	1.680
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	-	1.540
Ajustes em contas a receber de clientes	-	(1.540)
Receita por indenização por distratos	-	-
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-
Total	-	-
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.260.226	1.385.490
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(1.017.518)	(1.066.355)
Encargos financeiros apropriados	(54.483)	(49.080)
(c) Distratos - custos de construção	-	694
Distratos - encargos financeiros	-	30
Total	(1.072.001)	(1.114.711)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	242.708	319.829
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	573.391	1.052.594
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(414.244)	(653.412)
Encargos financeiros apropriados	(11.560)	(24.673)
Total	(425.804)	(678.085)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	159.147	399.182

31 Cobertura de seguros

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

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

32 Eventos subsequentes

Empréstimos e financiamentos

CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários)

Em 23 de setembro de 2024 a Companhia contratou uma operação estruturada através de cédula de crédito bancário no valor total de R\$ 75.000 junto à BR Partners Banco de Investimentos S.A. e endossada para Bari Securitizadora, onde a liberação dos recursos ocorreu em 01 de outubro de 2024, tendo como objetivo o fortalecimento da estrutura de caixa da Companhia. Foi dado como garantia os direitos creditórios presentes decorrentes dos contratos de compra e venda dos imóveis de SPE's de propriedade de suas investidas.

Em 02 de outubro de 2024, foi aprovado por meio de Assembleia Especial, a repactuação dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 22ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., onde as datas de vencimento da cédula de crédito bancário e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários passarão de 26 de novembro de 2026 e 27 de novembro de 2027 para 28 de novembro de 2028 e 29 de novembro de 2029, consecutivamente, sem alteração de juros remuneratórios.

Conta garantida e outras

Em 22 de outubro de 2024, houve também a aprovação e realização pela Companhia, de sua 2ª emissão de notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, no valor de R\$ 20.000 em série única, junto ao banco BTG Pactual S.A., foram emitidas 20.000 notas comerciais escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1, sendo que, sobre o valor nominal unitário das notas comerciais, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação do CDI + 2,95%. Os recursos captados pela Companhia por meio desta emissão serão utilizados, integral e exclusivamente nos seus empreendimentos imobiliários e/ou de empresas coligadas ou controladas, para, conforme aplicável, o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento de determinados empreendimentos, incluindo gastos com a construção dos referidos empreendimentos.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Acionistas em 30/09/2024	Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)	Participação (%)
Controlador	67.098.134	50,13%
Conselho de Administração	0	0,00%
Diretoria	248.753	0,19%
Conselho Fiscal	0	0,00%
Ações em Tesouraria	1.157.460	0,86%
Outros Acionistas	65.346.725	48,82%
Total	133.851.072	100,00%
Ações em circulação*	64.189.265	47,96%

*Contempla as ações da diretoria

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

Acionistas em 30/09/2024	Quantidade de Ações Ordinarias (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%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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 30/09/2024	Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)	Participação (%)
Henrique Borenstein	796.949.998	86,81%
Maria de Castro Borenstein	76.500.002	8,33%
Henry Borenstein	14.850.000	1,62%
Malka Celina Borenstein	14.850.000	1,62%
Érika Borenstein Lanera Toffoli	14.850.000	1,62%
Total	918.000.000	100,00%

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 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 da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Aos
Administradores e Acionistas da
Helbor Empreendimentos S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Helbor Empreendimentos S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e a respectiva demonstração do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três e nove meses findo nessa data, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, assim como a apresentação dessas informações financeiras de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como a apresentação dessas informações contábeis de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a IAS 34 (nas informações consolidadas), contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins do IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2024.
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 informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas relativas ao período encerrado em 30 de setembro de 2024, acompanhadas das correspondentes Notas Explicativas, do comentário de desempenho da Administração da Companhia e do Relatório de revisão do Auditor Independente, 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.

São Paulo, 12 de novembro de 2024.

Eduardo Rogatto Luque

Caio Cotait Maluf

Luiz Henrique Veronezi

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO**

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário (CoAud) da HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas relativas ao período encerrado em 30 de setembro de 2024, acompanhadas do Comentário do desempenho da Companhia e do Relatório de revisão dos auditores independentes, emitido sem modificação pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Mogi das Cruzes, 12 de novembro de 2024.

Emerson Fabri
Coordenador

Luiz Antonio Guariente
Membro

Moacir Teixeira da Silva
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as informações financeiras intermediárias referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2024.

Diretoria

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório 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: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as informações financeiras intermediárias referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2024.

Diretoria

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