

A Helbor foi fundada em 1977 pelo Sr. Henrique Borenstein, como uma incorporadora focada na cidade de Mogi das Cruzes (grande São Paulo). 20 anos depois da sua fundação a Companhia, já com 20 empreendimentos no portfólio, ingressou no mercado da cidade de São Paulo.

Em 2007, quando completava 30 anos, a Helbor realizou a listagem inicial das suas ações (IPO) na bolsa de valores brasileira (atual B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão), no segmento do Novo Mercado, mais alto nível de governança do mercado nacional, em uma operação que captou R\$ 232 milhões de reais.

Em 2014 foi aprovado um novo Plano Diretor da cidade de São Paulo (Novo Plano Diretor), incentivando o desenvolvimento de empreendimentos mais altos perto dos corredores de ônibus e das estações dos trens e metrô, com o objetivo de deter a expansão horizontal da cidade de São Paulo, preservando o “cinturão verde” e áreas rurais que o rodeiam. O cálculo da taxa de licença de construção (Outorga Onerosa) também sofreu alteração, deixando o preço dessa taxa mais alto e encarecendo o custo da incorporação.

Em janeiro de 2015 a Helbor captou R\$ 150 milhões por meio de uma emissão de debêntures a remuneração dos títulos era de DI + 1,90% ao ano e o prazo total de pagamento era de 5 anos. Também em 2015 a Helbor aprovou Plano de Recompra de Ações, no âmbito do qual foram recompradas 2.081.500 ações ordinárias de emissão da Companhia, correspondentes a 1,89% das ações em circulação à época.

Em março de 2016 um novo Plano de Recompra de Ações foi aprovado, no entanto nenhuma ação foi recomprada. Em setembro de 2016 foi aprovado um aumento de capital da Companhia via subscrição privada, no montante total de R\$ 120 milhões.

Em 2017 foi aprovado novo aumento de capital via subscrição privada, agora no montante total de R\$ 264 milhões.

Em outubro de 2019 foi aprovado novo aumento de capital da Helbor no contexto da realização de uma Oferta Restrita, dentro do limite do capital autorizado, com a exclusão do direito de preferência, tendo as ações da Companhia sido precificadas na oferta no valor de R\$ 2,65, de modo que a Oferta resultou em uma captação total de R\$560.057.625,00 mediante a emissão de 211.342.500 novas ações ordinárias.

Em julho de 2020 foi aprovada a redução do capital social da Helbor em R\$440 milhões, sem o cancelamento de ações, tendo o capital social da Companhia passado a ser de R\$1.310.225.371,46. Na mesma oportunidade foi aprovado o **grupamento de ações da Helbor na proporção de 05 (cinco) ações para 1 (uma) ação**, de modo que cada lote de 05 (cinco) ações seja grupado em uma única ação, sem modificação do valor do capital social, nos termos do artigo 12 da Lei das Sociedades por Ações (Grupamento). Em decorrência do Grupamento, o capital social da Companhia passou a estar dividido em 133.851.072 ações ordinárias, todas

nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado.

Em 2022, no contexto da adaptação ao novo regulamento do Novo Mercado da B3 a Companhia aprovou as seguintes medidas:

- a) Reestruturação da Diretoria da Companhia, mediante a realocação do então Diretor Financeiro, que passou a ocupar o cargo de Diretor Vice-Presidente da Companhia, tendo o novo Diretor Financeiro passado a acumular também o cargo de Diretor de Relações com Investidores da Companhia. A nova Vice-presidência ficou responsável pelos itens relacionados à governança corporativa da Companhia, englobando as áreas de compliance, controles internos e riscos corporativos;
- b) Aprovação das novas políticas, sendo elas: Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia; Política de Indicação dos Membros do Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Diretoria da Companhia; Política de Remuneração da Companhia; e Política ASG (Ambiental, Social e Governança Corporativa); e
- c) Alteração do Estatuto Social da Companhia para incluir a previsão de comitê de auditoria estatutário nos termos da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021.

Em 2022, a Helbor comemorou 45 anos de história e 15 anos desde o seu IPO como uma das maiores incorporadoras imobiliárias do Brasil, com atuação reconhecida pela forte presença na região metropolitana de São Paulo, tendo registrado, desde a sua fundação, 260 projetos, somando mais de 41 mil unidades entregues e um total de 7,8 milhões de m<sup>2</sup> entregues, em construção ou em lançamento.

Em 2024, a Helbor tornou-se a primeira e única incorporadora *pura* do Brasil a conquistar a certificação Empreendedor AQUA, concedida pela Fundação Vanzolini, reforçando seu compromisso com práticas sustentáveis, inovação e excelência na gestão de empreendimentos. Esse reconhecimento consolida a posição da companhia como referência no mercado imobiliário nacional, não apenas pela solidez de sua atuação ao longo de décadas, mas também pela constante busca por evolução e responsabilidade socioambiental.

A estratégia de expansão da Helbor envolve o novo posicionamento focado principalmente em projetos residenciais no município de São Paulo e na região da Grande São Paulo, onde vem entregando resultados sólidos na venda de seus lançamentos. Além disso, a Companhia apresenta flexibilidade para lançar empreendimentos em regiões onde possui parcerias sólidas e vantagens competitivas, podendo lançar também produtos customizados que atendam a demandas específicas e apresentem forte potencial de retorno a seus acionistas. Paralelamente, a Helbor reuniu um portfólio considerável de terrenos já adquiridos, os quais estão estrategicamente concentrados em São Paulo, com um VGV (Valor Geral de Vendas) total estimado superior a R\$ 12 bilhões.

As ações ordinárias de emissão da Helbor Empreendimentos S.A. (HBOR3) integram os seguintes índices da B3: IGCX (Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada),

IGCNM (Índice de Ações com Governança Corporativa Novo Mercado) e ITAG (Índice de Ações com Tag Along Diferenciado).

A Companhia vem demonstrando a sua excelência no mercado imobiliário brasileiro por meio da conquista dos seguintes prêmios:

- A Helbor recebe seu primeiro prêmio International Property Awards no ano de 2022.
- 9 Prêmios Top Imobiliário (O Estado de S.Paulo/Embraesp), nos anos de 2002, 2004, 2005, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014, 2015. Adicionalmente, o presidente do conselho de administração Henrique Borenstein foi personalidade homenageada no Prêmio Top Imobiliário (O Estado de S.Paulo/Embraesp) de 2017.
- 13 Prêmios Master Imobiliário (Secovi-SP e Fiabci/Brasil), nos anos de 2005, 2006, 2009, 2011, 2012, 2017, adicionalmente dois troféus em 2019, dois troféus em 2020, um em 2021, um em 2023 e um em 2024 na categoria Hors Concours concedido ao fundador da Helbor Sr. Henrique Borenstein
- 2 Prêmios Casa Hope de Responsabilidade Social (2010 e 2012).
- Prêmio Abrasca de Criação de Valor na categoria Destaque Setorial Construção Civil/Mercado Imobiliário (2013)
- Prêmio PINI Incorporadora do Ano, na categoria "Comportamento da empresa com seus clientes" (2010).
- 2 Prêmios Mogi News/Chevrolet de Responsabilidade Social do Alto Tietê (2010 e 2011).
- 5 Prêmios Top of Mind Mogi News/Ibope Inteligência (2002, 2011, 2012, 2013 e 2014).
- Reconhecimento do 1º Future House International Residential Awards (2024).

O negócio da Helbor está focado exclusivamente nas atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários. A Companhia executa as suas atividades por meio de parcerias com construtores e, por vezes, com outros incorporadores que demonstrem expertise no segmento ou na região alvo.

Essa forma de atuação assegura à Helbor uma forma de administrar melhor os custos de cada atividade relacionada aos seus empreendimentos, além de conferir um maior dinamismo e flexibilidade para atuar em diversos segmentos do mercado e aproveitar oportunidades que se mostrem estrategicamente atraentes.

A estratégia de expansão da Helbor envolve posicionamento focado principalmente em projetos residenciais no município de São Paulo e na região da Grande São Paulo, onde vem entregando resultados sólidos na venda de seus lançamentos. Além disso, a Companhia apresenta flexibilidade para lançar empreendimentos em regiões onde possui parcerias sólidas e vantagens competitivas, podendo lançar também produtos customizados que atendam a demandas específicas e apresentem forte potencial de retorno a seus acionistas.

Paralelamente, a Companhia reuniu um portfólio considerável de terrenos já adquiridos, os quais estão estrategicamente concentrados em São Paulo, com um VGV (Valor Geral de Vendas) total estimado em R\$ 12,1 bilhões.

a. *Produtos e serviços comercializados*

Em termos de negócio, a Helbor é uma companhia focada exclusivamente nas atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários, não atuando como construtora.

As receitas da Companhia e de suas controladas são oriundas de 3 (três) segmentos operacionais:

- (i) venda de imóveis: a Helbor atua predominantemente na alienação de imóveis localizados na Grande São Paulo e sua Região Metropolitana, constituindo a atividade principal da Companhia e da qual advém a maior parte de sua receita. Este segmento considera um procedimento composto por aquisição de terrenos, desenvolvimento de projetos e a administração de obras, bem como pelas atividades de *marketing* e vendas. Por meio das SPEs controladas pela Companhia, a Helbor atua, majoritariamente, em projetos de médio a altíssimo padrão;
- (ii) prestação de serviços: no exercício desta atividade, a Companhia é remunerada pela taxa cobrada em contrapartida aos serviços consistentes na supervisão, realização de estudos e projetos, assim como na administração de obras realizadas com parceiros e sócios das SPEs, voltados do médio ao altíssimo padrão;
- (iii) locação de imóveis próprios: realizada de forma excepcional, possui função estratégica de monetizar projetos que possuem atratividade comercial para este fim. Em regra, a Companhia busca locatários com boa reputação no mercado e que possuam histórico positivo em locações passadas. Nada obstante, os imóveis locados continuam disponíveis para venda.

Podemos destacar no ano de 2024 a entrega dos seguintes empreendimentos:

| Empreendimentos                         | Localização     | Segmento   | Unid. <sup>1</sup> | VGW Total Líquido <sup>1</sup> | VGW Helbor Líquido <sup>1</sup> | Part. Helbor | % Vendido  | % Repassado/Quitado <sup>2</sup> | 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       | 182                | 119.370                        | 71.622                          | 60%          | 100%       | 94%                              | Consolidado  |
| <b>Total 1T24 - 5 Empreendimentos</b>   |                 |            | <b>880</b>         | <b>916.489</b>                 | <b>523.611</b>                  | <b>57%</b>   | <b>96%</b> | <b>69%</b>                       |              |
| 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  |
| <b>Total 2T24 - 3 Empreendimentos</b>   |                 |            | <b>480</b>         | <b>403.273</b>                 | <b>196.713</b>                  | <b>49%</b>   | <b>78%</b> | <b>72%</b>                       |              |
| 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                        | 74.794                          | 60%          | 99%        | 78%                              | Consolidado  |
| <b>Total 3T24 - 3 Empreendimentos</b>   |                 |            | <b>877</b>         | <b>448.854</b>                 | <b>186.016</b>                  | <b>41%</b>   | <b>94%</b> | <b>66%</b>                       |              |
| Helbor B. LIV                           | São Paulo       | Econômico  | 347                | 102.008                        | 102.008                         | 100%         | 98%        | 33%                              | Consolidado  |
| <b>Total 4T24 - 1 Empreendimento</b>    |                 |            | <b>347</b>         | <b>102.008</b>                 | <b>102.008</b>                  | <b>100%</b>  | <b>98%</b> | <b>33%</b>                       |              |
| <b>Total 2024 - 12 Empreendimentos</b>  |                 |            | <b>2.584</b>       | <b>1.870.624</b>               | <b>1.008.348</b>                | <b>54%</b>   | <b>91%</b> | <b>64%</b>                       |              |

b. *receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor*

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

c. *lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor*

|                                                 | Consolidado    |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                 | 2024           | 2023           |
| <b>Lucro líquido do exercício atribuível à:</b> |                |                |
| <b>Acionistas controladores</b>                 | 56.508         | 50.848         |
| <b>Acionistas não controladores</b>             | 106.512        | 121.993        |
|                                                 | <u>163.020</u> | <u>172.841</u> |

As demonstrações financeiras da Companhia não segregam o lucro líquido por segmento econômico. Assim, o valor acima apresentado corresponde ao lucro da totalidade das atividades econômicas da Companhia.

#### ***a. Características do processo de produção***

O negócio da Companhia está focado exclusivamente na atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários. A incorporação imobiliária envolve a aquisição de terrenos, o desenvolvimento de projetos, a construção e a venda de unidades residenciais e comerciais para pessoas físicas e jurídicas de diversas classes de renda. A estrutura de capital da Companhia é fundamental para a aquisição de terrenos, custos de marketing, custos legais e comissões, e a Companhia conta com financiamentos disponíveis para os gastos com construção, que representam o maior custo de um empreendimento.

##### ***Aquisição de Terrenos***

A aquisição de terreno constitui a fase mais crítica do processo de incorporação, em função do impacto na exposição de capital da Companhia. Cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e aprovada. No processo de aquisição de terrenos, a Companhia realiza uma extensa auditoria com o objetivo de trazer segurança jurídica e ambiental nas nossas decisões de investimentos. As decisões de investimentos da Companhia são apoiadas nos pareceres produzidos por assessores jurídicos e técnicos. Em paralelo à auditoria, a Companhia prepara um estudo de viabilidade financeira do projeto e de desenvolvimento de produto.

Preferencialmente, o banco de terrenos da Companhia é para empreendimentos com perfil de giro rápido, com tempo de maturação médio de dois a três anos, entre a compra do terreno e o lançamento.

A Companhia participa e supervisiona todas as etapas do processo de incorporação imobiliária, mesmo não realizando a construção de nossos empreendimentos. As atividades da Companhia incluem identificação, avaliação e compra de terrenos, planejamento da incorporação, inclusive o desenvolvimento de estudo de viabilidade econômico-financeira de cada projeto, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho de projetos, comercialização dos imóveis (tanto por meio de equipe própria quanto por empresas terceirizadas), supervisão da construção do empreendimento, personalização das Unidades e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

A política da Companhia na aquisição de terrenos e a constituição de *landbank* é focada em uma ótica econômico-financeira, buscando constantemente reduzir o custo de carregamento de nossos terrenos e, assim, remunerar melhor o capital de nossos acionistas. Para tanto, a Companhia atua intensamente para que o período entre a aquisição do terreno e o lançamento do correspondente empreendimento seja o menor possível, de acordo com as condições do mercado.

A política da Companhia prioriza a aprovação dos projetos em curto prazo para reduzir os custos financeiros da operação de compra e diminuir riscos, como o de alguma mudança na legislação de zoneamento, desapropriação por órgãos públicos, mudança de tendências, implantação pela concorrência de empreendimento similar ou que descaracterize o perfil de produto inicialmente proposto ou outros fatores alheios ao nosso controle que nos impeçam de incorporar o empreendimento para o qual o terreno foi adquirido. Na visão da Companhia, a eventual valorização de um terreno mantido inativo por longo período não é superior ao custo financeiro do capital empregado na aquisição do mesmo terreno. Com os recursos que poderiam ser empenhados na compra de extensa relação de terrenos, a Companhia viabiliza o processo de incorporação imobiliária, permitindo até que essa agilidade possa ser utilizada como argumento para substituir, integralmente ou em parte, o pagamento em dinheiro por permuta em unidades prontas, no momento de aquisição do terreno.

Nesses casos, a Companhia costuma adquirir os terrenos por meio de permuta no local, o que reduz o risco e o desembolso inicial, de forma a viabilizar o retorno pretendido para os empreendimentos.

O processo de incorporação se inicia com a escolha do terreno. De acordo com o entendimento da Companhia, esta fase é muito importante para o sucesso e lucratividade de uma incorporação, razão pela qual a Companhia desenvolve procedimentos para determinar a escolha dos terrenos a serem adquiridos para incorporação. Fatores chave na tomada de decisões para a compra de terrenos incluem a revisão de dados técnicos, mercadológicos e financeiros. Em primeiro lugar, a Companhia verifica se a área do terreno atende às especificações mínimas para o tipo de projeto que deseja empreender. Uma vez identificado um terreno em potencial, a Companhia analisa a documentação do terreno e dos proprietários e a possibilidade de obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto. A Companhia realiza pesquisa de mercado acerca de preço, compradores em potencial, incorporadoras locais da região, características comuns de empreendimentos da vizinhança, oferta e demanda do mercado relevante e renda média e perfil das pessoas na região. A Companhia levanta todos os custos do projeto e calcula a rentabilidade do negócio, a fim de determinar se a incorporação proposta atenderá aos seus critérios de retorno sobre o capital investido.

Propostas de compra de terrenos são freqüentemente recebidas de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, de construtoras ou mesmo de outras incorporadoras, que em muitos casos pretendem desenvolver um empreendimento em parceria dada a credibilidade da marca da Companhia e a posição de liderança nas cidades em que atua. As pesquisas conduzidas pela área de Novos Negócios da Companhia também levam ao desenvolvimento de propostas internas para a aquisição de terrenos.

A Companhia adquire os seus terrenos com recursos próprios ou por meio de permutas. Nesta modalidade, a Companhia cede ao proprietário do terreno um determinado número de Unidades construídas ou em outros empreendimentos ou um percentual das receitas provenientes das vendas das Unidades do empreendimento. A aquisição de terrenos é garantida por um pagamento inicial e o saldo remanescente do preço de venda é pago após a verificação dos documentos relativos ao terreno e a checagem, junto aos órgãos públicos, da viabilidade de obtenção das licenças e aprovações regulatórias necessárias ao empreendimento que pretende ali realizar. A Companhia acredita que essa política contribui para reduzir os riscos quando da aquisição de um terreno.

Em alguns casos, há também a possibilidade da Companhia adquirir terrenos em parceria com outras incorporadoras ou com determinadas construtoras. O que é mais freqüente quando o terreno é situado em regiões de alta densidade populacional e com grande demanda por terrenos para incorporação, ou nos casos em que o terreno se localiza fora de São Paulo, quando a Companhia é procurada por parceiros locais para realizar, em conjunto, a incorporação de um empreendimento.

#### Elaboração do Projeto

Com o objetivo de atender às expectativas do mercado, a Companhia desenvolve projetos adequados a cada novo empreendimento, com forte orientação mercadológica. Os projetos são focados nas necessidades do público-alvo, com a aplicação de materiais e recursos tecnológicos e de vanguarda, com diferenciais que os destacam entre produtos similares da concorrência. A Companhia coordena o desenvolvimento do projeto envolvendo gabaritados profissionais e empresas que contribuem para a melhor – e mais adequada – definição do tamanho do empreendimento e de suas unidades, do estilo arquitetônico, das faixas de preço a serem adotadas, dos equipamentos de lazer, esporte e integração social, dos materiais de construção, de acabamento e dos itens de decoração das áreas comuns. A estratégia de reunir

a visão técnica com o conhecimento e expertise das equipes de marketing e vendas nos permite conceber um projeto mais próximo das necessidades do mercado que se busca atingir com as condições adequadas que asseguram sua viabilidade econômico-financeira e, por consequência, o desempenho esperado na velocidade média de comercialização.

Os diferenciais da Companhia no processo de elaboração do projeto permitiram desenvolver uma estreita relação com o que o mercado imobiliário deseja e anseia, potencializando a criatividade e o talento das equipes da Companhia, parceiros e fornecedores para conceber produtos inovadores.

Dos projetos lançados nos últimos dois anos, destaca-se o Helbor Window Moema, primeiro residencial lançado na pandemia e que foi reconhecido como um dos melhores projetos mixed-use das Américas em 2021, por meio da premiação promovida pela International Property Awards, uma das maiores do mercado imobiliário mundial. O residencial venceu na categoria Arquitetura – Mixed-Use, que tem o projeto de arquitetura assinado por Itamar Berezin Arquitetura e Urbanismo.

Em 2023 a Helbor e a Alden apresentam Fazenda Itapety um projeto vencedor da 29ª edição do Prêmio Master Imobiliário na categoria Profissional Soluções Urbanísticas. Um empreendimento residencial privado de alto padrão localizado em Mogi da Cruzes, uma das melhores cidades para se viver na Grande São Paulo. Seu modelo urbanístico visionário preserva mais de 6 milhões de m² de áreas verdes - incluindo corredores ecológicos e a Reserva Particular do Patrimônio Natural Botujuru. Por sua total integração com a natureza do vale, já recebeu a certificação internacional AQUA-HQE.

Em 2024, a Helbor foi novamente reconhecida por sua contribuição ao setor imobiliário. O fundador da companhia, Sr. Henrique Borenstein, recebeu o prêmio Hors Concours na prestigiada 30ª edição do Prêmio Master Imobiliário (Secovi-SP e Fiabci/Brasil), uma homenagem ao seu legado e à sua trajetória de impacto no desenvolvimento urbano brasileiro. No mesmo ano, a Helbor também foi destaque internacional ao ser reconhecida no 1º Future House International Residential Awards, reafirmando a relevância e a qualidade de seus projetos em âmbito global.

A estratégia de expansão da Companhia envolve o novo posicionamento focado principalmente em projetos residenciais. A Companhia apresenta flexibilidade para lançar empreendimentos em regiões onde possui parcerias sólidas e vantagens competitivas, podendo lançar também produtos customizados que atendam a demandas específicas e apresentem forte potencial de retorno a seus acionistas.

## Vendas e Marketing

Os esforços de comercialização com relação a um novo empreendimento da Companhia são iniciados anteriormente ao lançamento, com atuações para despertar o interesse dos corretores que, futuramente, se encarregarão das vendas das Unidades.

O treinamento e a motivação das equipes de vendas ocorrem durante eventos especialmente preparados com a presença das equipes envolvidas no lançamento, que transmitem todas as informações relevantes sobre o lançamento, apresentando seus diferenciais e vantagens diante da concorrência no que se refere à planta, condições de preço e financiamento, localização e acesso. Os corretores imobiliários são estimulados a identificar em sua carteira de clientes aqueles que se adequam ao produto a ser lançado, permitindo a eles acesso privilegiado às informações do empreendimento que em breve será apresentado ao mercado. Outro grupo de corretores se mobiliza na comunidade em que o empreendimento será implantado para despertar o interesse de potenciais compradores para que adiem sua intenção de compra até que tenham condições de conhecer em detalhes o lançamento que nossa empresa está prestes a realizar. A expectativa gerada nestes dois procedimentos nos permite organizar eventos de lançamento com pré-vendas fechadas, reservas e escriturações já no dia do lançamento oficial, quando é iniciada a comercialização, tendo aprovado todo o plano de incorporação e projetos pelas autoridades

públicas e demais órgãos.

As atividades de comercialização são realizadas por empresas corretoras de imóveis independentes e, primordialmente, pela atual Helbor Vendas, empresa que tem seus esforços dedicados exclusivamente a produtos Helbor. A Helbor Vendas tem sua equipe própria de corretores e também uma plataforma web com corretores online. A Companhia busca constantemente ter como parceiros as mais renomadas corretoras em cada localidade em que estamos presentes. A Companhia acredita ser mais apropriado concentrar os esforços de venda de suas Unidades em corretoras independentes, pois essa estratégia nos permite manter o foco na incorporação imobiliária, contar com os melhores profissionais disponíveis no mercado para a comercialização de seus empreendimentos, obter a partir desses profissionais informações a respeito de tendências do mercado e informações a respeito das preferências de potenciais clientes, além de manter uma estrutura administrativa enxuta, tudo isso sem causar um impacto adverso em suas margens, dado que o custo de venda é, em média, semelhante ao de concorrentes com estruturas verticalizadas de vendas.

A Companhia utiliza como forma de promoção e marketing para a comercialização das suas Unidades anúncios em jornais, revistas e emissoras de TV, propaganda de mala direta, anúncios na Internet e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas às unidades, além de centros de telemarketing e o próprio *website*.

O *website* da Companhia tem se tornado uma ferramenta cada vez mais poderosa para a geração de vendas, além de apresentar um custo de aquisição de cliente menor que as práticas convencionais de marketing. Por meio desse *website*, é possível ter acesso às principais características de todos os empreendimentos nos quais participamos, incluindo modelos de plantas, a ficha técnica do empreendimento e preços e condições de pagamento. A Companhia disponibiliza, ainda, atendentes *on line*, que possibilitam aos clientes obterem à distância mais informações a respeito do empreendimento.

A Companhia tem sido bem-sucedida com a sua estratégia de vendas e marketing, conforme evidenciam a velocidade de vendas e o estoque de Unidades acabadas. O estoque total no encerramento de 2024 era de R\$ 2.381 milhões (59,2% parte Helbor) e o VGV de estoque de unidades prontas representava 14% do estoque total.

#### Relacionamento com o Cliente

Ao longo de todas as etapas do empreendimento, a Companhia procura ter uma postura ativa e flexível para oferecer um atendimento personalizado e desenvolver uma relação de confiança e respeito com nossos clientes. No *website* da Companhia, além de serem disponibilizadas informações sobre aspectos corporativos, é possível também conhecer todos os empreendimentos e lançamentos em detalhe e ter acesso às suas respectivas fichas técnicas. Além disso, o cliente ainda tem acesso aos estágios das obras dos empreendimentos ainda não entregues. A Companhia oferece ainda atendimento a clientes via Internet (através de e-mails, chats e canal do cliente) ou via telefone.

A Companhia está preparada para responder prontamente às mais diferentes solicitações feitas pelo cliente em busca de informações para sua pesquisa de mercado. Os atendentes da Companhia têm toda a orientação para apresentar com agilidade os dados técnicos, medidas, prazos e outras informações que revelam com transparência a maneira como atuamos.

A Helbor obteve uma conquista inédita no setor imobiliário ao ser reconhecida com o Selo RA1000 do Reclame Aqui — a mais alta certificação de reputação no site — no campo Geral e também de forma consecutiva entre os anos de 2021 e 2023. Esse reconhecimento reforça o comprometimento da Companhia com a excelência no atendimento ao cliente e a transparência na resolução de demandas.

Nos anos seguintes, a reputação da Companhia se manteve em patamares de destaque, com a classificação “Ótimo” em 2024 e “Bom” em 2025, ainda dentro do campo Geral da plataforma. Esse desempenho é fruto da atuação dedicada da Central do Cliente e da integração com outras áreas da Companhia, sempre com foco em agilidade, empatia e soluções eficazes.

Esse compromisso com o cliente é um dos pilares que sustentam a credibilidade da marca Helbor e contribui diretamente para a fidelização dos nossos compradores e a valorização do relacionamento ao longo de toda a jornada do cliente. Por identificar a necessidade de estreitar, ainda mais, o relacionamento com os proprietários de imóveis da incorporadora, a Companhia criou um departamento específico para essa finalidade. A equipe que integra esse departamento é a responsável pelo Serviço Exclusivo de Relacionamento (“Ser Helbor”), que objetiva estabelecer uma relação de proximidade e de maior atenção com o cliente desde a aquisição do imóvel, incluindo etapas como a entrega da obra, quitação e conclusão do período de garantia da obra.

O programa de relacionamento prevê uma série de ações para as diferentes fases de contato do cliente conosco:

**A assinatura de contrato e construção** - Integração do cliente à empresa com mensagens de boas-vindas e correspondências que apresentam os serviços à disposição, as ferramentas de comunicação direta e os informes sobre o estágio de construção pela internet e, na *newsletter* da empresa denominada Helbor News, convites para visita à obra e cartas com prazos e orientações sobre alterações de planta durante a construção.

**Entrega das chaves** - Vistoria do cliente em sua Unidade acompanhada por representantes da nossa empresa, instalação do condomínio com coquetel de confraternização e entrega das chaves.

**Após a entrega das chaves** - O canal de comunicação continua aberto para dar toda a assistência pós-ocupação (esclarecimento de dúvidas, orientações e manutenções).

**Quitação do imóvel** - Cumprimentos ao cliente pela conquista da posse definitiva do imóvel e apresentação de novos produtos da empresa que representem um *upgrade* no estágio atual ou aquisição de um novo imóvel para a família em outra cidade, com lançamentos imobiliários da época e eventuais unidades remanescentes em outros empreendimentos. Neste quesito, a Companhia registra elevado grau de fidelização de clientes que possuem mais de uma unidade em diferentes empreendimentos para investimento, para estadia de filhos em fase de estudos ou para o lazer no litoral.

**Promoções para o cliente** - O relacionamento da Companhia com parceiros e fornecedores cria condições especiais de pagamento e financiamento para clientes da incorporadora que desejam contratar os mesmos serviços ou adquirir produtos voltados à decoração do imóvel, durante a construção do empreendimento ou após a entrega.

#### *Supervisão da Construção*

A construção dos empreendimentos da Companhia é sempre realizada por meio de terceiros contratados. A Companhia escolhe as construtoras com base em uma combinação de qualificações, tais como reputação, base de preço e rigorosos padrões de qualidade. A Companhia procura selecionar prestadores de serviços que tenham trabalhado diligentemente no passado.

A contratação de construtoras, quando comparada com a manutenção de empregados próprios atuantes na área, apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que a Companhia não precisa incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente e equipamentos, podendo tirar proveito das especialidades de diferentes construtoras. Sendo assim, a Companhia pode controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre as suas incorporações. O departamento de engenharia da Companhia supervisiona a construção de cada parte da edificação, coordena as

atividades dos prestadores de serviço e dos fornecedores, submete seu trabalho aos controles de segurança e custo internos, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto, possibilitando a entrega de Unidades vendidas dentro dos prazos especificados nos contratos de compra e venda com o padrão de qualidade definido pela Companhia.

A Companhia adota métodos rigorosos de planejamento e controle de construção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados. A Companhia trabalha de maneira muito próxima com alguns de seus fornecedores, possibilitando que alguns deles programem a sua produção a fim de atender a nossa demanda. Em geral, as obras são iniciadas em até 12 meses a contar do lançamento de um novo empreendimento. O prazo médio de construção é de 30 meses. A Companhia oferece ao cliente o serviço de personalização da Unidade, para adequar seu futuro imóvel, às suas preferências.

Nos termos da legislação brasileira, a Companhia fornece garantia cobrindo vícios estruturais durante 5 anos a contar da entrega das chaves da unidade ao cliente.

#### *Seguros*

A Companhia não contrata apólices de seguros para nossas obras, as quais devem ser contratadas pelas construtoras contratadas. Neste sentido, a Companhia não contrata quaisquer apólices com coberturas de seguros para responsabilidade civil e lucros cessantes, ou apólices de seguro que possam cobrir eventuais riscos de engenharia, erros de projetos, despesas extraordinárias com desentulho, prejuízos a ferramentas, equipamentos móveis e estacionários, prejuízos a instalações provisórias, prejuízos a propriedades circunvizinhas, dentre outros.

Por outro lado, a Companhia contrata apólices de seguro, na modalidade compreensivo empresarial, para seus escritórios e acredita que as coberturas contratadas são adequadas. A Companhia não pode garantir que o valor de seguro que mantém será suficiente para a proteção de eventuais perdas decorrentes de sinistros. Há determinados eventos que não estão cobertos pelas apólices acima mencionadas, tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Companhia pode sofrer prejuízos. Adicionalmente, a Companhia pode ser responsabilizada judicialmente, sendo obrigada a arcar com indenizações a vítimas geradas por eventuais sinistros ocorridos, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre o negócio, condição financeira e resultados operacionais da Companhia.

#### ***b. Características do processo de distribuição***

A Companhia não possui uma equipe de vendas próprias. As vendas são terceirizadas e dá-se predominantemente mediante alianças estratégicas com os parceiros comerciais, dependendo da localização do empreendimento.

A Companhia inicia seus esforços de venda simultaneamente ao processo de lançamento do empreendimento. Normalmente, é instalado um estande de vendas no local onde será construído o empreendimento com a montagem de um apartamento modelo. Os parceiros comerciais de Companhia são treinados de acordo com o perfil do público-alvo do empreendimento, sempre visando a excelência no atendimento ao cliente, sendo fornecidas informações sobre o projeto, o cronograma da obra e as formas de financiamento para a aquisição do imóvel pelo cliente.

A equipe de marketing da Companhia também desenvolve materiais publicitários para a divulgação dos empreendimentos por meio de jornais, mala direta e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas com eficiente linguagem mercadológica de modo a atrair o seu público-alvo. Outro importante veículo utilizado para a divulgação e comercialização dos empreendimentos da Companhia é o seu próprio *website*.

As tabelas a seguir apresentam as imobiliárias e construtoras com as quais a Companhia possui parcerias ativas no momento:

| Imobiliárias  | Construtoras   |
|---------------|----------------|
| Lopes         | TOLEDO FERRARI |
| Helbor Vendas | MPD            |
| Corretor On   | EBM            |
|               | CRON           |
|               | EPSON          |
|               | SAE            |
|               | P4             |
|               | BRX            |
|               | TEGRA          |

**c. Características dos mercados de atuação, em especial:**

- i. Participação em cada um dos mercados**
- ii. Condições de competição nos mercados**

**Ranking das Incorporadoras - Quesito Nº de Lançamentos**

O setor de incorporações imobiliárias no Brasil permanece altamente competitivo e fragmentado. De acordo com dados de 2021 da EMBRAESP, as dez maiores incorporadoras brasileiras foram responsáveis por aproximadamente 40,7% dos empreendimentos lançados na Região Metropolitana de São Paulo. Naquele ano, a Helbor ocupava a 15ª posição no ranking, com uma participação de 1,32% do total lançado. Em 2022, a empresa avançou para a 11ª colocação, ampliando sua participação para 7,33%.

Em 2023, a Helbor manteve sua trajetória de crescimento. Segundo o ranking "Valor 1000", a empresa alcançou a 17ª posição entre as maiores incorporadoras do Brasil, com uma receita líquida de R\$ 1,276 bilhão, representando um aumento de 40,8% em relação ao ano anterior.

Valor Econômico

Em 2024, a Helbor continuou a demonstrar desempenho sólido. A empresa registrou um crescimento de 32,6% nas vendas brutas totais, atingindo R\$ 2 bilhões. Além disso, encerrou o ano com um landbank com Valor Geral de Vendas (VGV) bruto potencial de R\$ 11,5 bilhões.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadoras residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem na aquisição de terrenos, na captação de recursos financeiros para incorporação e na busca por compradores em potencial. Além disso, algumas empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns competidores podem dispor de mais recursos financeiros e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades em épocas de crise no mercado imobiliário.

Dentre as empresas com as quais a Helbor concorre diretamente, destacam-se: Even, Cyrela, Gafisa, EZTEC, LDI, MAC, You, Inc. e Trisul.

#### *d. Eventual sazonalidade*

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, notamos que durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) o volume de visitas aos estandes de venda é menor. Os referidos meses coincidem com férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento por parte dos potenciais compradores. Dessa maneira, sofreremos um impacto similar ao do resto do mercado nestes períodos.

#### O Setor Imobiliário e o Cenário Macroeconômico

Em 2024, o setor imobiliário brasileiro demonstrou resiliência e crescimento, mesmo diante de desafios macroeconômicos. Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), os lançamentos de imóveis aumentaram 18,6% em relação a 2023, totalizando 383.483 unidades nas 221 cidades analisadas. As vendas também seguiram uma trajetória ascendente, com um crescimento de 20,9% na comparação anual, somando 400.547 unidades comercializadas.

Apesar desse desempenho positivo, o setor enfrentou obstáculos, como a manutenção da taxa Selic em patamares elevados, o que impactou o custo do crédito imobiliário. Empresários e autoridades do setor apontaram os juros altos como um dos principais desafios para 2025.

No entanto, a expectativa de redução gradual da Selic e a implementação de programas habitacionais, como o Minha Casa, Minha Vida, têm impulsionado a confiança no mercado. Além disso, tendências como a valorização de imóveis sustentáveis, o uso crescente de tecnologias digitais no processo de compra e venda, e a busca por soluções habitacionais mais flexíveis, como o coliving, estão moldando o futuro do setor.

Diante desse cenário, é essencial que os agentes do mercado imobiliário continuem atentos às mudanças econômicas e às novas demandas dos consumidores, adaptando suas estratégias para manter a competitividade e aproveitar as oportunidades que surgem em um ambiente em constante transformação.

#### *i. Cenário de crédito desafiador no curto prazo*

A Taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia) é a taxa básica de juros da economia brasileira. Definida pelo Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central, ela serve como referência para todas as demais taxas de juros no País, influenciando desde os rendimentos da poupança, até os juros cobrados em empréstimos e financiamentos.

A Selic é uma ferramenta essencial para o controle da inflação. Quando os preços sobem excessivamente, o Banco Central pode elevar a taxa para desestimular o consumo e o crédito, reduzindo a pressão inflacionária. Por outro lado, quando a economia precisa de estímulo, a Selic pode ser reduzida, tornando o crédito mais acessível e incentivando o consumo e os investimentos. Além disso, a taxa Selic impacta diretamente a rentabilidade de investimentos como Tesouro Direto, CDBs e fundos de renda fixa. Quando a Selic está alta, esses investimentos se tornam mais atrativos.

Em contrapartida, quando está baixa, investidores podem buscar alternativas com maior potencial de retorno, como ações e fundos imobiliários. Assim, a Selic funciona como um termômetro da economia brasileira e um dos principais instrumentos do governo para equilibrar crescimento econômico e estabilidade financeira.

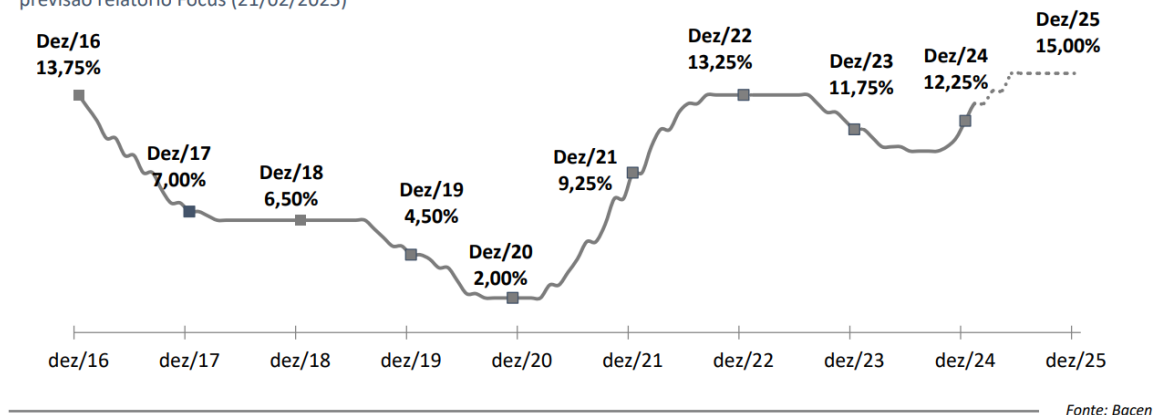
Fonte: BACEN

Em 2024, a Selic iniciou em 11,75% ao ano, com tendência de queda, refletindo a desaceleração da inflação no cenário doméstico. No entanto, apesar desse movimento, o cenário externo permaneceu desafiador, com a inflação no exterior elevada e os bancos centrais das principais economias mantendo políticas monetárias restritivas.

Essa trajetória de cortes foi interrompida em setembro de 2024, quando a taxa passou de 10,50% a.a. para 10,75% a.a. A decisão de elevação foi motivada pela perspectiva de inflação acima da meta, levando o Copom a adotar uma postura mais cautelosa. Ao longo dos meses seguintes, a taxa continuou subindo, encerrando 2024 em 12,25% a.a. Para 2025, a expectativa é que a Selic alcance 15,00% ao ano, refletindo um cenário de maior cautela monetária. A elevação da taxa de juros encarece o custo do crédito e do financiamento, impactando a captação de recursos pela poupança e dificultando o financiamento imobiliário.

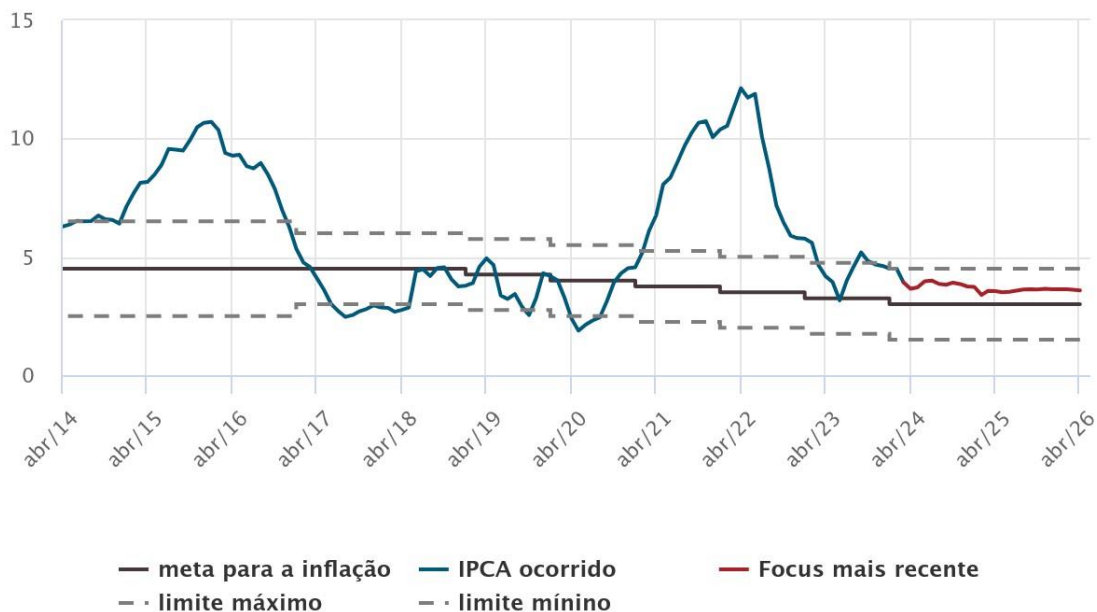
### Meta da Taxa Selic (% a.a.) - Copom

\*previsão relatório Focus (21/02/2025)



Fonte: BACEN

Inflação ocorrida, expectativas de mercado (Focus) e meta para a inflação | Variação % em 12 meses (dados mensais)



Fonte: [https://www.bcb.gov.br/estatisticas/grafico/graficococisic/fontes\\_sbpe](https://www.bcb.gov.br/estatisticas/grafico/graficococisic/fontes_sbpe)

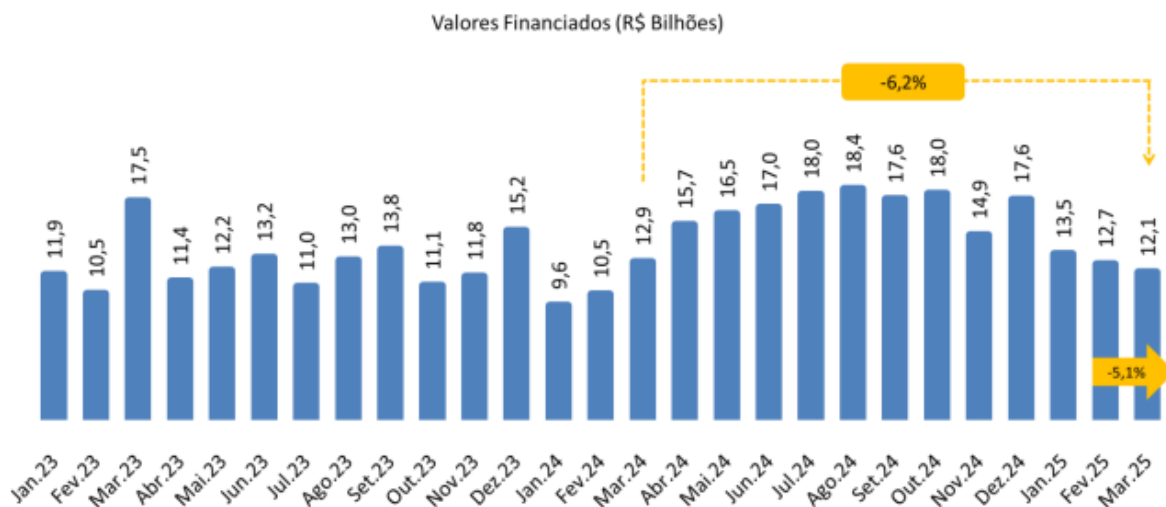
O Conselho Monetário Nacional (CMN) adotou recentemente uma série de medidas para estimular o financiamento imobiliário e, por consequência, impulsionar o crescimento do setor. Entre as principais iniciativas estão: (i) a elevação do teto de valor dos imóveis para

enquadramento no Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e (ii) a flexibilização do limite sobre o percentual de recursos da poupança que as instituições financeiras podem direcionar ao financiamento de imóveis acima do teto do SFH. Essas mudanças ampliam o acesso ao crédito habitacional, inclusive viabilizando o uso do FGTS para um número maior de compradores.

Essas medidas, aliadas ao início do ciclo de queda da taxa Selic e ao alongamento dos prazos de financiamento, têm favorecido especialmente o mercado de habitação popular, ao tornar as parcelas mais compatíveis com a renda familiar. Ao mesmo tempo, também beneficiam o segmento de médio e alto padrão, que passou a contar com taxas mais atrativas e maior oferta de crédito.

Em março de 2024, os financiamentos imobiliários com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) totalizaram R\$ 12,9 bilhões — um aumento de 23,3% em relação a fevereiro de 2024. Contudo, na comparação com março de 2023, houve retração de 26,1%, refletindo os efeitos de um mercado ainda em processo de retomada gradual.

Em março de 2025, os financiamentos com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) somaram R\$ 12,1 bilhões. Foi o quinto melhor resultado histórico para um mês de março. Em relação a fevereiro, houve queda de 5,1% e comparado a março de 2024, verificou-se redução de 6,2%.



Fonte: <https://www.abecip.org.br/imprensa/informativos-mensais>

## ii. Perspectivas da economia brasileira

O Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) divulgou em abril de 2025 sua última análise sobre o desempenho e as perspectivas da economia brasileira. Após um crescimento real de aproximadamente 2,9% em 2023, o Ipea revisou suas projeções para o Produto Interno Bruto (PIB), estimando uma expansão de 2,2% em 2024 e um crescimento moderado de 2,0% para 2025, refletindo um ambiente de maior cautela diante dos desafios econômicos globais e domésticos.

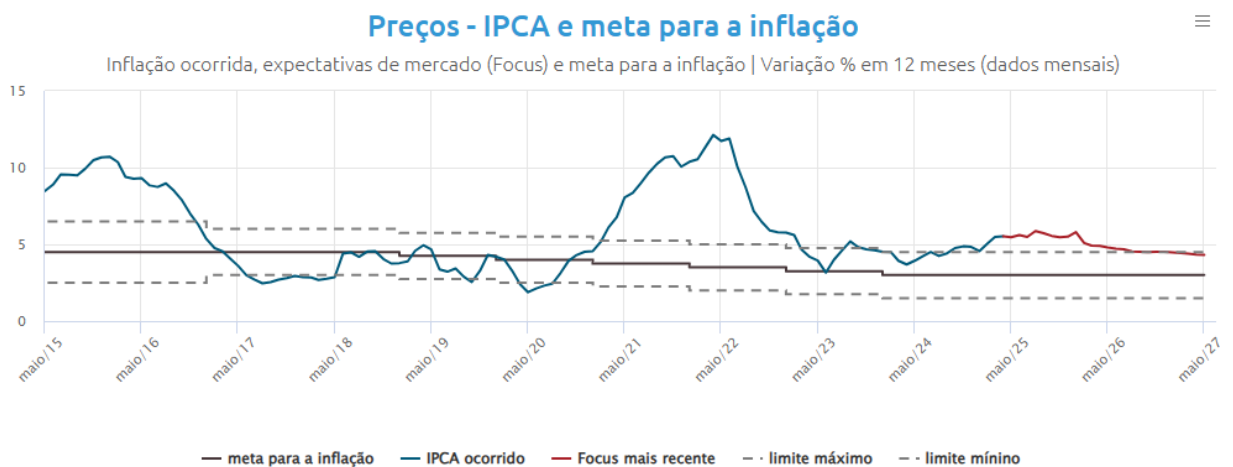
No quarto trimestre de 2024, o PIB registrou crescimento de 1,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, encerrando o ano com avanço de 2,2%. Para o primeiro trimestre de 2025, as expectativas apontam para um crescimento na margem de 0,4% ajustado sazonalmente, com expansão de 2,0% na comparação interanual.

O cenário de crescimento recente foi influenciado por uma política fiscal mais rígida, que busca equilibrar as contas públicas e reduzir o déficit primário, estimado em 2,1% do PIB para 2024, com tendência à manutenção desse patamar em 2025. No campo monetário, a taxa Selic permaneceu relativamente alta durante 2024, encerrando o ano em 13,75% ao ano, em resposta ao controle da inflação persistente. Para 2025, projeta-se uma ligeira redução da Selic para cerca

de 13,0%, conforme o processo gradual de normalização monetária.

As políticas públicas e decisões econômicas deverão continuar sendo influenciadas por fatores externos, como a volatilidade dos preços das commodities, oscilações nas cadeias globais de suprimentos e as estratégias das principais economias para conter a inflação sem comprometer o crescimento. Internamente, a evolução do mercado de trabalho e a dinâmica inflacionária serão determinantes para as decisões do Banco Central e do governo em relação à política fiscal e monetária.

Neste contexto, o crescimento econômico brasileiro para 2025 deve se manter moderado, exigindo cautela e estratégias adaptativas dos agentes econômicos para enfrentar os desafios e aproveitar as oportunidades do ambiente macroeconômico atual.



Fonte: FOCUS

### *iii.* O momento do mercado imobiliário em São Paulo e no Brasil

O mercado imobiliário brasileiro, especialmente no Estado de São Paulo, tem apresentado dinâmicas relevantes nos últimos anos, refletindo as condições econômicas e sociais do país até 2024. A região Sudeste, com destaque para São Paulo, permanece como o maior polo econômico e imobiliário do Brasil.

Em 2023, o Estado de São Paulo registrou um crescimento econômico estimado em 2,4%, impulsionado principalmente pelo setor de serviços, que avançou cerca de 3,1%. A indústria manteve uma recuperação moderada, com crescimento de 1,2%, enquanto a agropecuária apresentou estabilidade. Esses resultados consolidam São Paulo como o principal mercado imobiliário do país, oferecendo um ambiente atrativo para investimentos e desenvolvimento imobiliário.

O mercado imobiliário paulista continuou sua trajetória de recuperação iniciada em meados de 2018, com sinais positivos em 2024 e início de 2025. A velocidade de vendas de imóveis manteve-se acelerada, refletindo a maior demanda e o interesse dos consumidores, mesmo diante do cenário econômico desafiador. A relação entre imóveis vendidos e lançados seguiu favorável, indicando equilíbrio entre oferta e procura.

Adicionalmente, os preços dos imóveis em São Paulo apresentaram alta moderada em 2024, acompanhando a inflação e as condições de crédito disponíveis, com destaque para o segmento residencial e o mercado de imóveis para famílias de renda média. Esse crescimento sustentável sugere um mercado em maturação, com oportunidades tanto para incorporadoras quanto para compradores.

Em resumo, o mercado imobiliário em São Paulo em 2025 segue consolidado como um dos mais dinâmicos do país, pautado por uma recuperação sólida, demanda consistente e adaptação às novas condições econômicas e sociais do Brasil.

### **Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo 2023**

A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou que, ao longo de 2024, a comercialização de unidades residenciais novas na cidade de São Paulo apresentou variações significativas. Em dezembro de 2024, foram vendidas aproximadamente 5.850 unidades residenciais novas, um leve aumento em relação ao mesmo mês de 2023, mas ainda abaixo dos volumes registrados em anos anteriores.

No comparativo anual, o acumulado de unidades comercializadas em 2024 atingiu cerca de 78.500 unidades, representando um crescimento de aproximadamente 3,1% em relação ao acumulado de 12 meses encerrado em dezembro de 2023 (76.145 unidades). Esse desempenho reflete a retomada gradual da demanda, apesar de fatores como o cenário macroeconômico e as condições de crédito ainda impactarem o ritmo das vendas.

### **Demanda Imobiliária**

A geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo são explicados por alguns fatores sociais, dentre eles: (a) taxa de crescimento populacional; (b) crescimento da renda familiar; (c) número de pessoas por moradia; e (d) alteração na pirâmide etária.

#### **(a) Taxa de crescimento da população:**

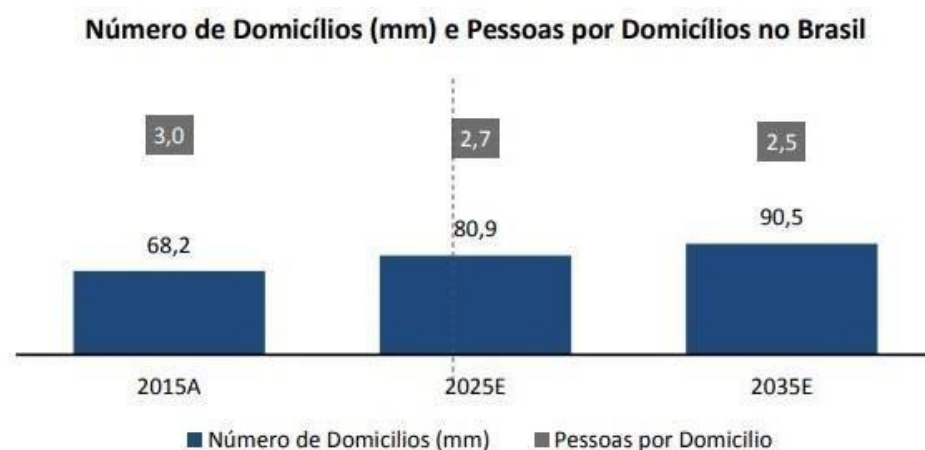
Segundo o IBGE, em 2030 a população total brasileira atingirá aproximadamente 225 milhões de habitantes, um aumento de 6% em relação a 2021. Em paralelo, novas moradias serão necessárias para atender as famílias que se formarão em função do crescimento populacional.

#### **(b) Crescimento da renda familiar:**

renda domiciliar per capita no Brasil cresceu 11,5% em 2023 em comparação a 2022, atingindo o recorde de R\$ 1.848. De acordo com a PNAD Contínua Rendimento de Todas as Fontes, pesquisa divulgada nesta sexta-feira, 19 de abril, pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), é o maior valor da série histórica da pesquisa, que teve início em 2012. Os indicadores consideram todas as origens de rendimento, ou seja, além dos provenientes do trabalho, há a categoria outras fontes, que é composta por aposentadoria e pensão, aluguel e arrendamento, pensão alimentícia, doação e mesada de não morador e outros rendimentos.

**(c) Número médio de pessoas por moradia:**

O número médio de pessoas por moradia vem decrescendo no Brasil, atingindo em 2015 o número de 3,0 pessoas por domicílio particular. De acordo com estudo da Ernst&Young baseado em dados do IBGE, a expectativa é de que o número médio de pessoas por moradia, em 2035, diminua cerca de 17%, fazendo com que a demanda por novas moradias cresça a um ritmo mais rápido que o do crescimento populacional.

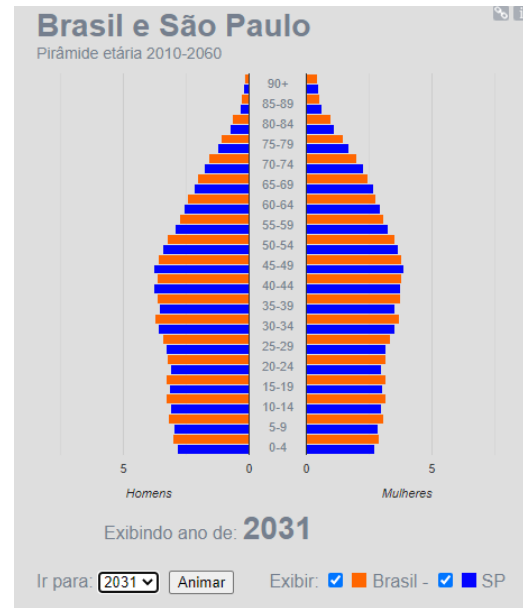
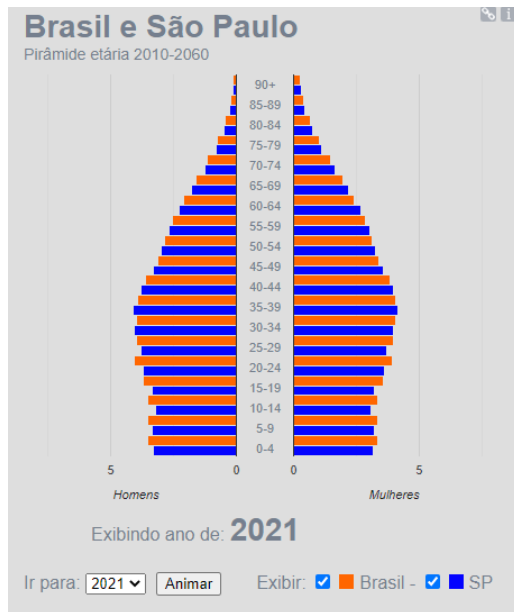


**Fonte:** Ernst&Young e IBGE

**(d) Alteração na pirâmide etária:**

Nos últimos anos, a pirâmide etária brasileira tem sido alterada significativamente. A população que hoje é majoritariamente composta por jovens adultos (15 a 29 anos) – cerca de 51 milhões de pessoas e 24% da população segundo o IBGE – envelhecerá até 2030, quando o Brasil deverá ter aproximadamente 37% de sua população com idade entre 25 e 49 anos. Com tal envelhecimento da população, haverá um aumento significativo da demanda imobiliária.

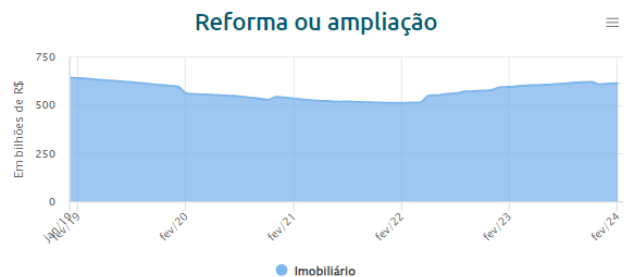
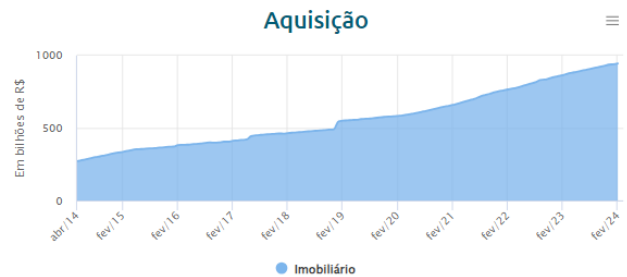
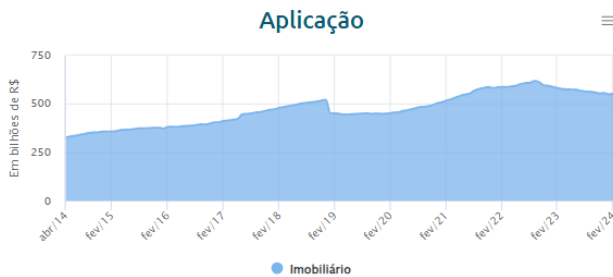
Faixa etária da população em 2021 (à esq.) e 2031 (à direita)



Fonte: <https://www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/index.html>

### Expansão do crédito imobiliário

Aplicações em créditos imobiliários de parte dos recursos de caderneta de poupança e depósitos à vista captados pelas instituições financeiras, segundo dados do Banco Central do Brasil.



Fonte: [www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario](http://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario)

**a) Principais insumos e matérias primas:**

- (i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável.

Os principais insumos utilizados na construção civil são: aço, concreto, caixilhos de alumínio e equipamentos especiais (elevadores, geradores). Embora esses insumos, em sua totalidade, representem, em média, aproximadamente 23% do custo total da construção de empreendimentos residenciais, podendo chegar a 28% em empreendimentos comerciais, nenhum deles isoladamente tem participação significativa nos custos totais. A Companhia e as construtoras contratadas para cada obra buscam adquirir os materiais e insumos necessários à obra das marcas conceituadas no mercado e, da mesma forma, requisitam os serviços de outros fornecedores com base na competência técnica e reconhecida especialização. Todos os materiais e serviços dispõem de garantias quanto à qualidade, funcionamento, e eficiência, respaldadas por meio de contratos específicos.

- (ii) eventual dependência de poucos fornecedores

A Companhia conta com uma vasta lista de fornecedores, não apresentando risco de concentração de fornecedores.

- (iii) eventual volatilidade de seus preços

O Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) tem se mostrado um indicador crucial para entender as tendências econômicas e os custos associados ao setor da Construção Civil no Brasil ao longo de 2024. Com variações significativas entre cada um dos tipos, os dados acumulados e mensais fornecem insights valiosos sobre o mercado.

O INCC-M, até o momento, registra um acumulado de +0,43% no ano, conforme os últimos dados de 26 de fevereiro, mantendo a variação anual em +3,23%, um indicativo de estabilidade nos custos da construção comparado ao mês anterior e uma leve redução frente aos +3,32% de dezembro de 2023.

Por outro lado, o INCC-10 acumulou +0,49% em 2024, com uma variação anual de +3,06%, indicando uma desaceleração em relação a janeiro, quando estava em +3,30%, e uma inversão em comparação a dezembro de 2023, que fechou em +3,04%.

O INCC-DI, com seu primeiro resultado do ano divulgado em 6 de fevereiro, mostra um acumulado de +0,27%, com uma variação de 12 meses de 3,30%, uma leve retração se comparado ao acumulado de 3,49% em dezembro de 2023. Essas flutuações refletem as constantes mudanças nos custos de materiais, mão de obra e outros insumos no setor.

*a) Montante total de receitas provenientes do cliente*

No exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024, não havia clientes que fossem responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia.

*b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente*

No exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024 não havia clientes que fossem responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia.

- a. *Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico da relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações*

A incorporação imobiliária, principal atividade da Companhia, é regulamentada pela Lei nº 4.591/64 (a “Lei de Incorporação”). Adicionalmente, no exercício da sua atividade a Companhia deve observar (a) as regras de uso e ocupação do solo, disciplinadas pela Lei nº 6.766/79, as disposições do Código Civil, bem como as Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça e demais legislações especiais relativas à atividade de incorporação imobiliária; (b) em determinadas operações, a Lei nº 9.514/97, que disciplina o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), ou, conforme o caso, a Lei nº 4.380/64, que disciplina o Sistema Financeiro Habitacional (SFH); e (c) pelas leis municipais relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo dos locais nos quais a Companhia opera.

As principais obrigações legais da Companhia no exercício da atividade de incorporação imobiliária incluem:

- (1) obter todas as aprovações e autorizações de construção das autoridades competentes;
- (2) obter o registro do memorial de incorporação do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- (3) comercializar, ou fazer a gestão da venda das futuras unidades somente após o efetivo registro do memorial de incorporação;
- (4) indicar prazo de carência para efetivação da incorporação, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento;
- (5) averbar na matrícula do empreendimento que o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, entregando periodicamente à Comissão de Representante o demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período;
- (6) indicar em todos os anúncios e contratos de venda o número de registro da incorporação;
- (7) supervisionar a construção do projeto de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades;
- (8) entregar ao proprietário final as unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao proprietário final a propriedade da unidade

assinando a escritura de venda final quando da quitação do preço; e

(9) fornecer todos os documentos necessários para comprovar a regular conclusão da edificação, assim como realizar a instituição, especificação e convenção de condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

### **Nova Lei de Distratos**

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que entre as suas disposições, disciplina a possibilidade de resolução do contrato de aquisição de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano por inadimplemento do adquirente ou do incorporador. Referida Lei regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato, de modo a desestimular o desfazimento dos negócios de compra e venda no âmbito das incorporações imobiliárias e loteamentos, bem como estabelece as condições de resolução contratual ou sua continuidade, a critério do adquirente, em caso de inadimplemento do incorporador.

No caso de inadimplemento do adquirente, o §5º do artigo 67-A da Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, alterada pela Lei nº 13.786, estabelece que o incorporador, ao restituir ao adquirente as quantias pagas, poderá delas deduzir a integralidade da comissão de corretagem e a multa contratual de até 50% (cinquenta por cento) calculada sobre a quantia paga, com a devolução do valor remanescente em até 30 (trinta) dias após a emissão do certificado de conclusão da obra, nos casos em que o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de afetação. Para os empreendimentos que não tiverem o seu patrimônio afetado, a multa contratual, em caso de inadimplemento do adquirente, poderá ser de até 25% (vinte e cinco por cento), calculada sobre a quantia paga com a devolução do valor remanescente a ser realizado após 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da resolução contratual. Ainda, caso a unidade imobiliária tenha sido disponibilizada ao adquirente, este também terá deduzidas, do valor a lhe ser restituído, os impostos incidentes sobre o imóvel, as cotas de condomínio e contribuições associativas, a taxa de fruição do imóvel equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor do contrato e demais encargos e despesas contratuais.

Trata-se de regulamentação há muito tempo demandada pelo setor imobiliário, pois a ausência de legislação específica sobre o assunto e o elevado número de ações judiciais, com decisões não parametrizadas, gerava insegurança jurídica e preocupação com a preservação dos recursos destinados às atividades de desenvolvimento imobiliário.

### **Construção e financiamento**

A legislação brasileira estabelece dois sistemas de construção em uma incorporação: construção sob regime de empreitada e construção por administração:

- (a) a construção por empreitada, realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço reajustável de acordo com índices determinados pelas partes contratantes; ou
- (b) a construção por administração, na qual se estima um preço no início da construção, mas o preço final é determinado posteriormente.

A construção de um empreendimento pode ser contratada e paga pelo incorporador diretamente (inclusive com a obtenção de financiamento bancário à produção) ou pelos proprietários finais das unidades, por meio de pagamentos mensais dos custos incorridos pelo incorporador ou pelo empreiteiro.

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por aquisições de imóveis.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado e os recursos para financiamento do setor são oriundos, principalmente: (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

Os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Em 31 de julho de 2018 a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.676/18 alterou o formato da alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o SFH e o SFI. Segundo esta Resolução, no mínimo 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário. As Resoluções anteriores à Resolução 4.676 estabeleciam que, dos 65% segregado para o financiamento imobiliário, 80%, no mínimo, deveria ser destinado ao financiamento habitacional no âmbito do SFH. Por sua vez, a Resolução 4.676 flexibiliza o artigo 15, revogando a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine a operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz no artigo 20 um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades de preço que não ultrapasse R\$500 mil são sujeitos a um fator de multiplicação de 1,2x.

A Resolução 4.676 determina as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a 90% do valor de avaliação do imóvel; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R\$1.500.000,00; e (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve

ultrapassar 12% ao ano.

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de terem parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

No sistema de carteira hipotecária, as operações são efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. Nele, as taxas de juros praticadas e os valores financiados podem ser mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005 até 2011, o setor imobiliário apresentou crescimento acima da média histórica.

### SFH

A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada, criou o Sistema Financeiro Habitacional (SFH) para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

A Caixa Econômica Federal é o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no FGTS e, para que se possa utilizar tais recursos para o financiamento de imóveis, certas condições devem ser observadas, dentre as quais:

- (i) o empréstimo, que compreende principal e despesas correlatas, fica limitado a 90% do valor de avaliação do imóvel; e
- (ii) o limite máximo do valor de avaliação dos imóveis financiados é de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), válido para o ano de 2022.

Para ambas as situações, o cliente deve ser: (1) residente ou trabalhar na cidade onde é localizado o imóvel; e (2) não ter nenhum outro bem imóvel na cidade onde o mesmo será financiado.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais

baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH pode chegar a 30 anos.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, nos termos do art. 7º da Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018 do Conselho Monetário Nacional: (i) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação; (ii) alienação fiduciária de outro imóvel do mutuário ou de imóvel de terceiros; (iii) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (iv) hipoteca, em primeiro grau, de outro imóvel do mutuário ou de imóvel de terceiros; (v) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (vi) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (vii) cessão fiduciária de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

### SFI

O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) foi criado pela Lei 9.514/97, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN (Conselho Monetário Nacional).

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis; (3) alienação fiduciária de bem imóvel; e (4) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

A Lei 9.514 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas

empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

### **Legislação Municipal**

Abaixo estão descritos os aspectos legais municipais na cidade de São Paulo, local onde foram concentrados os lançamentos da Companhia.

A Lei Municipal n.º 16.050, de 31 de julho de 2014, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, Lei Municipal 15.402 de 22 de março de 2016, dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento e desmembramento à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei municipal. A Lei de Zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas.

Além disso, em 9 de maio de 2017, foi sancionada a Lei Municipal n.º 16.642, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações, que entrou em vigor após 60 (sessenta) dias de sua publicação. O novo Código tem o objetivo de disciplinar e torna mais ágeis os procedimentos administrativos e executivos, bem como dispor sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas nas fases de projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, no Município de São Paulo, assim como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

### **Patrimônio de Afetação**

De acordo com a Lei de Incorporação, os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a uma segregação de patrimônio e a um regime tributário mais favorável. De acordo

com esse regime, o terreno e os objetos construídos sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito relativo ao empreendimento são segregados para beneficiar a construção de tal empreendimento e a entrega das Unidades aos proprietários finais, sendo separados, dessa forma, dos demais ativos do incorporador. Dessa forma, os ativos não têm nenhuma conexão com as outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas à respectiva incorporação. Os ativos segregados não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência decretada ou insolvência do incorporador. No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos compradores das unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os proprietários em conjunto da construção decidirão se o projeto irá continuar ou se o patrimônio de afetação será liquidado.

- b. Principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor

Conforme mencionado no item “a” acima, a Companhia necessita de determinadas autorizações junto a secretarias de meio ambiente, e adotar alguns procedimentos previstos na legislação para aquisição de terrenos, tais como replantio de árvores e descontaminação de terreno (quando aplicável).

A Companhia não tem custos relevantes para obtenção das autorizações ambientais para o exercício de seus negócios junto à administração pública competente.

A Companhia não adere a padrões internacionais de proteção ambiental.

*c. Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades*

A administração da Companhia entende que não há dependência por parte da Companhia em relação às suas marcas, patentes, licenças, concessões, franquias e contratos de royalties.

- d. *Contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:*
- i. *Em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos*
  - ii. *Em favor de partidos políticos*
  - iii. Para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos:

- a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor
- b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor

100% da receita da Helbor provém de clientes brasileiros.

Não se aplica, pois a Companhia não possui receitas provenientes de clientes no exterior.

## Relatório de Sustentabilidade 2024

Em maio de 2025, a Helbor Empreendimentos S.A., apresentou ao mercado o seu “Relatório de Sustentabilidade 2024”. Trata-se de um relato sobre as práticas da Companhia relacionadas às três dimensões ESG (“*Environmental, Social and Governance*”, ou “Ambiental, Social e Governança”) e às principais informações sobre as operações da incorporadora, entre janeiro e dezembro de 2024, seguindo as diretrizes da Global Reporting Initiative (GRI).

Nesta elaboração, a incorporadora deu sequência ao trabalho realizado no ano anterior, de acordo com a pesquisa de materialidade realizada previamente. Com este documento, a Helbor intensifica o diálogo com os diversos públicos envolvidos, demonstrando de maneira transparente o nível de sustentabilidade em que se encontra e a administração de seus impactos ambientais e sociais. Além disso, descreve as estratégias para promover uma atuação cada vez mais sustentável, socialmente responsável e transparente, bem como para aprimorar a governança e continuar agregando valor.

O conteúdo do Relatório de Sustentabilidade 2024 está relacionado aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) condizentes com a atuação da incorporadora e os respectivos indicadores de desempenho, posicionando a Helbor no contexto dos compromissos e metas globais firmadas pelas Organizações das Nações Unidas (ONU).

Como parte do processo de elaboração do Relatório de Sustentabilidade e de aprofundamento de nossa estratégia ESG, realizamos o mapeamento das nossas ações ao longo do ano de 2024, principalmente aquelas que havíamos assumido o compromisso de realizar anteriormente.

Destacamos principalmente a iniciativa do projeto Incorporando Conhecimento, no qual a Helbor promove impacto social direto nos canteiros de obras, incentivando o desenvolvimento pessoal e profissional de trabalhadores que executam as obras dos nossos empreendimentos. A iniciativa, realizada em parceria com o Instituto Alicerce, utiliza uma metodologia inovadora de aprendizagem para fortalecer habilidades como leitura e o conhecimento em português e matemática, além de promover competências socioemocionais fundamentais para a integração e o crescimento dos alunos.

O programa se destaca pelo acompanhamento contínuo da jornada educacional, com avaliações bimestrais que medem os avanços alcançados e permitem ajustes estratégicos para potencializar os resultados e ampliar as oportunidades de crescimento. A Helbor, em parceria com as construtoras, incentiva a participação dos trabalhadores no Incorporando Conhecimento ao reservar uma hora da jornada diária de trabalho para a realização das aulas, enquanto os participantes se comprometem a dedicar um tempo adicional após o expediente.

Desde 2023, todas as novas construtoras parceiras da Helbor devem, por cláusula contratual, implementar programas educacionais voltados aos trabalhadores. Essa exigência pode ser cumprida por meio de parceria com o Instituto Alicerce ou outra instituição educacional de foco semelhante, previamente aprovada pela Companhia.

No aspecto ambiental, destacamos a obtenção do selo de “Empreendedor AQUA”, que foi recebido no início de 2024 e, a Helbor passou a ser a primeira e única incorporadora pura do Brasil a ter esse selo.

O selo de Empreendedor AQUA é uma distinção concedida a empresas que se destacam por suas práticas de construção sustentável. A sigla AQUA representa “Alta Qualidade Ambiental”, e sua conquista significa que atingimos os mais altos padrões de desempenho ambiental e conforto em nossos empreendimentos.

No processo de certificação AQUA-HQE, o empreendimento passa por três auditorias, uma em cada fase do projeto (Pré-projeto, Projeto e Execução).

Para alcançar a certificação, os empreendimentos precisam atender aos critérios definidos em 14 categorias, abordando aspectos de sustentabilidade, bem-estar e eficiência no aproveitamento de recursos naturais, como água e energia.

O selo AQUA-HQE™ é uma certificação internacional da construção de alta qualidade ambiental, desenvolvida a partir da renomada certificação francesa HQE™ e aplicada no Brasil exclusivamente pela Fundação Carlos Alberto Vanzolini.

Os requisitos da certificação foram cuidadosamente contextualizados pela Fundação, em parceria com a USP, para agregar valor às construções e projetos no Brasil, considerando aspectos culturais, do clima, das normas técnicas e regulamentações

#### *Benefícios aos stakeholders da Companhia*

A obtenção do selo de Empreendedor AQUA não apenas valida nosso compromisso com a sustentabilidade, mas também gera benefícios tangíveis para a nossa Companhia, nossos clientes, a comunidade local e nossos acionistas, tais como:

##### *Para os Clientes*

Qualidade de Vida: Nossos clientes desfrutam de empreendimentos que priorizam o conforto, a saúde e o bem-estar, proporcionando ambientes internos saudáveis, eficiência energética e redução dos custos de manutenção.

Valorização do Investimento: Os imóveis certificados AQUA-HQE tendem a ser mais valorizados no mercado, proporcionando retorno financeiro aos compradores a longo prazo.

##### *Para a Vizinhança*

Impacto Ambiental Reduzido: Nossos empreendimentos contribuem para a melhoria do ambiente local, reduzindo a poluição, o consumo de recursos naturais e os resíduos gerados.

Desenvolvimento Sustentável: Ao adotar práticas de construção sustentável, ajudamos a promover o desenvolvimento sustentável da comunidade local, criando espaços mais verdes, saudáveis e resilientes.

##### *Para os Acionistas*

Retorno Sustentável: A certificação AQUA-HQE demonstra nosso compromisso em gerar não apenas valor financeiro para nossos acionistas, mas também os resultados de caráter social e ambiental, proporcionando um retorno sustentável sobre o investimento.

Gestão de Riscos: Investir em empreendimentos certificados AQUA-HQE reduz os riscos associados a regulamentações ambientais e mudanças climáticas, protegendo o valor dos investimentos dos acionistas.

### **Inventário de Emissões de GEE Escopos 1 e 2 (2022, 2023 & 2024)**

A Helbor realiza inventários de emissões de gases de efeito estufa (GEE) de escopos 1 (GEE provenientes das atividades internas da empresa, como a queima de combustíveis fósseis) e 2 (emissões indiretas resultantes do consumo de eletricidade, calor ou vapor adquiridos de fornecedores externos)

Ao reconhecer e comunicar de forma transparente os resultados de seus inventários de emissões de escopo 1 e 2, a Helbor demonstra seu compromisso em enfrentar os desafios climáticos e trabalhar para a redução de suas pegadas de carbono. Essas ações não apenas ajudam a mitigar os riscos associados às mudanças climáticas, mas também fortalecem a reputação das empresas, atraem investimentos responsáveis e contribuem para a construção de um setor da construção civil mais sustentável e alinhado com as demandas ambientais globais.

A fim de estabelecer um formato padronizado para os inventários de gases de efeito estufa (GEE), o World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) e o World Resources

Institute (WRI) uniram esforços para desenvolver o GHG Protocol. Essa metodologia foi adaptada e introduzida no contexto brasileiro pelo Programa Brasileiro GHG Protocol, em parceria com o GVCes, uma instituição vinculada à Fundação Getúlio Vargas (FGV).

O Programa Brasileiro GHG Protocol buscou estabelecer, por meio das "Especificações do Programa Brasileiro GHG Protocol", os princípios, as diretrizes de contabilização, quantificação e divulgação de inventários corporativos de GEE. De acordo com o GHG Protocol, foram estabelecidos princípios básicos, como relevância, integralidade, consistência, transparência e exatidão, juntamente com padrões de limites para a contabilização.

### **Auditoria**

O Relatório de Sustentabilidade 2024 e o Inventário de Emissões de GEE não são auditados. Isso se deve, predominantemente, às seguintes razões: **(i)** o Relatório de Sustentabilidade observa, substancialmente, todos as recomendações internacionais, com exceção da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD); **(ii)** conforme se depreende das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possui deficiências significativas em seus controles internos; e **(iii)** a Helbor conta com um Comitê de Auditoria Estatutário, que reforça a qualidade dos controles internos da Companhia e a rigidez de seus processos.

Diante disso, a submissão do Relatório de Sustentabilidade à auditoria tornaria o processo de sua elaboração ainda mais complexo e custoso, o que, no entendimento da Companhia, não se justificaria, considerando a estrutura de controles internos da Companhia. O mesmo raciocínio é aplicável ao Inventário de Emissões de GEE.

### **Onde encontrar os documentos**

O Relatório de Sustentabilidade 2024 e o Inventário de Emissões de GEE podem ser encontrados no site de RI da Companhia ([www.ri.helbor.com.br](http://www.ri.helbor.com.br)) > ESG > Sustentabilidade.

Não aplicável. A Companhia não é uma sociedade de economia mista.

A Companhia não a adquiriu ou alienou qualquer ativo relevante, nos 3 últimos exercícios sociais, que não se enquadre como operação normal dos seus negócios.

Não aplicável, dado que não ocorreram operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo a Helbor no último exercício social.

Não aplicável.

Não aplicável.

Não aplicável.

A Companhia não possui informações relevantes a respeito de suas atividades além das descritas neste item do Formulário de Referência.

**a. condições financeiras e patrimoniais gerais**

Os Diretores entendem que a Companhia possui condições financeiras e patrimoniais sólidas e coerentes para o desenvolvimento de seu plano de negócios atual, pautado, principalmente, no desenvolvimento dos projetos atualmente no banco de terrenos.

A seguir, segue o demonstrativo de geração de caixa da Companhia, bem como a sua atual estrutura financeira e patrimonial:

| Cash Burn                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| R\$ mil                                                             | 2024      |
| Dívida Líquida (Início do Período)                                  | 1.645.382 |
| Dívida Líquida (Final do Período)                                   | 1.510.842 |
| (Cash Burn) Geração de Caixa                                        | 134.510   |
| Aumento de Capital                                                  | 0         |
| Dividendos                                                          | 12.077    |
| Cash Burn (Geração de Caixa) ex- dividendos e ex-aumento de capital | 146.617   |

| R\$ Mil                              | 2024      |
|--------------------------------------|-----------|
| Endividamento Total                  | 1.991.678 |
| Disponibilidades                     | 480.836   |
| Dívida Líquida                       | 1.510.842 |
| Financiamento de obra SFH, CRI e CCB | 1.991.678 |
| Dívida Líquida (ex SFH)              | 1.065.297 |
| Patrimônio Líquido Consolidado       | 2.711.194 |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido  | 55,7%     |

Para fins de interpretação das planilhas acima, informamos o seguinte:

- **Disponibilidades** – somatório do saldo de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas correntes.
- **Endividamento Total** - significa o somatório dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras e terceiros de qualquer natureza e dos empréstimos e financiamentos contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures, operações de mercado de capitais ou instrumentos similares, exceto aqueles realizados entre partes relacionadas.
- **Dívida Líquida** - significa o somatório dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras e terceiros de qualquer natureza e dos empréstimos e financiamentos contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures, operações de mercado de capitais ou instrumentos similares, exceto aqueles

realizados entre partes relacionadas, menos o somatório do saldo de caixa, aplicações financeiras e contas correntes.

- **Dívida Líquida (Início do Período)** - significa o somatório dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras e terceiros de qualquer natureza e dos empréstimos e financiamentos contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures, operações de mercado de capitais ou instrumentos similares, exceto aqueles realizados entre partes relacionadas, menos o somatório do saldo de caixa, aplicações financeiras e contas correntes, no último dia do exercício social de 2023.
- **Dívida Líquida (Final do Período)** - significa o somatório dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras e terceiros de qualquer natureza e dos empréstimos e financiamentos contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures, operações de mercado de capitais ou instrumentos similares, exceto aqueles realizados entre partes relacionadas, menos o somatório do saldo de caixa, aplicações financeiras e contas correntes, no último dia do exercício social de 2024.
- **Cash Burn (Geração de Caixa)** – é um indicador utilizado para avaliar a variação da dívida (Endividamento Total subtraído do saldo de Caixa e equivalentes de caixa), ou seja, avaliar se a Companhia está apresentando uma geração de caixa na sua atividade operacional. O Cash Burn (Geração de Caixa) é um indicador muito utilizado pelo mercado financeiro para avaliar a capacidade operacional do negócio da Companhia.
- **Cash Burn (Geração de Caixa) ex-dividendos e ex-aumento de capital** – é um indicador utilizado para avaliar a variação da dívida líquida (Endividamento Total subtraído do saldo de Caixa e equivalentes de caixa), ou seja, avaliar se a Companhia está apresentando uma geração de caixa na sua atividade operacional. O Cash Burn (Geração de Caixa) ex-dividendos e ex-aumento de capital, métrica que desconsidera em seu cálculo os efeitos de aumentos de capital e dividendos pagos, é um indicador muito utilizado pelo mercado financeiro para avaliar a capacidade operacional do negócio da Companhia.
- **Financiamento de Obra** - corresponde a qualquer financiamento contratado junto a uma instituição financeira ou no mercado de capitais, cujos recursos sejam direcionados à construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.
- **Financiamento de Obra SFH e CRI e CCB** – significa o somatório dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras e terceiros de qualquer natureza e dos empréstimos e financiamentos contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, operações de mercado de capitais ou instrumentos similares, exceto aqueles realizados entre partes relacionadas, vinculados aos empreendimentos

Imobiliários em construção e/ou unidades imobiliárias concluídas.

- **Dívida Líquida (ex SFH ex CRI ex CCB)** - significa a Dívida Líquida subtraindo Financiamento de Obra (SFH), CRI e CCB, ou seja, esta dívida corresponde à dívida líquida cujos recursos não foram diretamente vinculados aos empreendimentos Imobiliários em construção (Financiamento de Obra) e/ou unidades imobiliárias concluídas (CRI)(CCB).

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentou uma geração de caixa operacional no montante de R\$ 134.540 mil, um aumento em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, em que o consumo de caixa operacional da Companhia foi de R\$ 164.838 mil.

A Diretoria entende que a Companhia possui condições financeiras e patrimoniais suficientes para a condução das suas operações, para o desenvolvimento do seu plano de negócios lastreado no banco de terrenos e empreendimentos já lançados e de cumprir com as suas obrigações financeiras de curto e longo prazo. Acreditamos que a nossa geração de caixa é suficiente para atender o financiamento das atividades da Companhia e cobrir a sua necessidade de recursos operacionais.

#### **b. estrutura de capital e planejamento financeiro**

Os Diretores acreditam que a atual estrutura de capital está adequada às operações da Companhia, pois conta com financiamentos disponíveis para os gastos com construção que representam o maior custo de um empreendimento.

O financiamento à construção é obtido por meio dos recursos de bancos privados. Normalmente, os bancos financiam um percentual do custo da obra, mediante recursos do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), sendo os desembolsos realizados conforme a evolução dos custos incorridos. Além disso, os bancos privados oferecem também linhas de financiamento destinadas a capital de giro e fiança. A Companhia capta recursos por meio da securitização de seus recebíveis em operações envolvendo a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários por companhias securitizadoras.

Na visão da Diretoria, a Companhia apresentou uma estrutura de capital equilibrada entre capital próprio e de terceiros nos três últimos exercícios sociais, e condizente com as atividades da Companhia.

Abaixo demonstramos a abertura de nossa estrutura financeira por capital próprio (PL) e capital de terceiros (Passivo):

| (R\$ mil, exceto %) | 2024      | %   |
|---------------------|-----------|-----|
| Passivo circulante  | 1.921.140 | 29% |

|                                                                    |                  |             |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| Passivo não circulante                                             | 2.065.079        | 31%         |
| Patrimônio líquido                                                 | 2.711.194        | 40%         |
|                                                                    | <b>6.697.413</b> | <b>100%</b> |
| Capital próprio (patrimônio líquido)                               | 2.711.194        | 40%         |
| Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante) | 3.986.219        | 60%         |
| <b>Capital total</b>                                               | <b>6.697.413</b> | <b>100%</b> |

**c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos**

Em 2024, a Companhia realizou 8 lançamentos de empreendimentos imobiliários, correspondentes a um VGV total de R\$ 1.121,9 milhões. O Banco de terrenos encerrou 31 de dezembro de 2024 com um VGV total de R\$ 11,5 bilhões. A dívida líquida da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, era de R\$ 1.510,8 milhões, representando 55,7% do seu Patrimônio Líquido Consolidado naquela data.

Em função do exposto acima, a Diretoria entende que os recursos já existentes, a capacidade de geração de caixa e o cronograma de amortização das dívidas são adequados às necessidades da Companhia referentes ao capital de giro bem como aos compromissos financeiros já assumidos pela Companhia.

**d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas**

As necessidades de financiamento da Companhia estão basicamente relacionadas aos empréstimos contratados para o financiamento da construção de novos empreendimentos, que são por meio de linhas de financiamento do SFH e carteira hipotecária dos bancos. A geração de caixa da Companhia faz com que outras captações de financiamentos e de capital de giro, além das descritas acima, não sejam necessárias.

Adicionalmente, as operações da Companhia são financiadas por meio de securitização de recebíveis (mediante a emissão de CRIs) em operações com prazos que variam entre 4 (quatro) e 16 (dezesesseis) anos, captações de longo prazo (mediante a emissão de debêntures) ou por meio de aumentos de capital. A partir do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, a Companhia alterou seu perfil de endividamento com captações de recursos por meio de operações de securitização de recebíveis, que resultaram em um aumento no prazo médio da dívida, e diminuição do seu custo total, devido às condições favoráveis vigentes no mercado. A Diretoria entende que tais operações seguem a estratégia de redução e realinhamento da dívida da Companhia, realizando operações financeiras no mercado de capitais que resultaram em um aumento do prazo e redução de juros do seu endividamento.

A Companhia não detém investimentos relevantes em ativos não circulantes. A Diretoria entende, deste modo, não serem necessárias fontes de financiamento de capital de giro para tal finalidade.

**e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez**

As principais fontes de liquidez da Companhia derivam do caixa gerado pelas suas operações, de linhas de financiamentos imobiliários, de financiamentos corporativos e do capital de seus acionistas. O financiamento e a administração do fluxo de caixa da Companhia são cruciais em uma atividade de longo prazo como é o desenvolvimento imobiliário.

Historicamente, a Companhia financiou suas atividades predominantemente com o produto da venda dos seus imóveis. Isso foi possível graças aos níveis de lucratividade dos projetos da Companhia, bem como às estratégias utilizadas para reduzir o montante de fluxo de caixa exigido para cada empreendimento, tais como: (i) parcerias com outros incorporadores; e (ii) financiamento da totalidade ou de parte do preço de compra de terrenos, mediante outorga, ao vendedor do terreno, de certo número de unidades a serem construídas no terreno ou de um percentual do produto da venda das unidades no empreendimento. Quando necessário, a Companhia contrata empréstimos para capital de giro que podem ser garantidos pelos recebíveis de seus clientes.

A Diretoria da Companhia acredita que tais fontes de financiamento continuarão sendo suficientes para atender às suas necessidades futuras de recursos, que incluem pagamento de despesas, capital de giro e amortização de empréstimos.

A Companhia avalia, de tempos em tempos, novas oportunidades de investimento, tanto diretamente quanto através das suas controladas e coligadas ou em parceria com outras incorporadoras. A Companhia pode vir a financiar tais investimentos com o seu caixa e disponibilidades, com o caixa gerado pelas suas operações, com a captação de dívidas, com aporte de capital ou pela combinação desses métodos.

No curto prazo, a Companhia não precisará de investimentos relevantes em ativos não circulantes. A posição patrimonial da Companhia, as linhas de crédito já existentes e a capacidade de geração de caixa são suficientes para fazer frente a eventuais necessidades futuras de investimentos em ativos não circulantes.

A Diretoria ressalta que essa estratégia tem sido adotada pela Companhia ao longo dos anos, inclusive no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Companhia, considerando a

liquidez do mercado, emitiu Cédulas de Crédito Bancário, que foram vinculadas por entidades securitizadoras à emissão de CRIs que contribuíram para alongar o perfil de seu endividamento e baratear o custo de sua dívida.

**f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas:**

A tabela a seguir detalha o endividamento da Companhia em 31 de dezembro de 2024:

| Empréstimos, financiamentos e debêntures                 |                                                   |            |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------|
| R\$ (mil) (exceto taxas)                                 | Taxas de juros (a.a.)                             | 31/12/2024 |
| Financiamentos de obras                                  | TR + 3% a 12% e CDI + 2,85% a 3% a.a.             | 445.545    |
| Cédula de Crédito Bancário – Projetos                    | 1,5% a 5,5% a.a. (sujeito a variação do CDI/IPCA) | 636.977    |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI             | CDI + 2,25% a 3,0%                                | 909.156    |
| <b>Total de empréstimos, financiamentos e debêntures</b> |                                                   |            |
| Passivo circulante                                       | n.a.                                              | 836.026    |
| Passivo não circulante                                   | n.a.                                              | 1.155.652  |

**i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes**

A Companhia possui os seguintes contratos de empréstimo e financiamento relevantes até 31/03/2025 (com saldo devedor acima de R\$ 50.000.000,00):

Sociedades controladas emitiram CCBs em 27 de maio de 2022 em favor da QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A. no valor de R\$ 85.000.000,00. A taxa de juros anual das CCBs é de 100% do CDI + 3,00% a.a., sendo o vencimento em 04 de junho de 2027. As CCBs foram emitidas no âmbito da 1ª Serie da 7ª Emissão de CRIs da Habitasec Securitizadora, realizada em 27 de maio de 2022, no valor total de R\$ 85.000.000,00, com vencimento em 4 de junho de 2027, e lastreiam os CRIs objeto da referida emissão. O saldo em aberto em 31 de março de 2025 totalizava R\$ 86.202.073,52.

A Companhia emitiu CCB em 23 de junho de 2023 em favor do BANCO BRADESCO S.A no valor de R\$ 150.000.000,00. A taxa de juros anual das CCB é de 100% do CDI+4,10% a.a., sendo o vencimento em 23 de junho de 2028. O saldo em aberto em 31 de dezembro de 2024 totalizava R\$ 113.463.928,42.

A Companhia emitiu CCB em 8 de novembro de 2023 em favor da COMPANHIA HIPOTECA'RIA PIRATINI - CHP no valor de R\$ 100.000.000,00. A taxa de juros anual das CCB é de 100% do CDI + 3,00% a.a, sendo o vencimento em 28 de novembro de 2028. A CCB foi emitida no

âmbito da 1ª Série da 40ª Emissão de CRI da Habitasec Securitizadora, realizada em 8 de novembro de 2023, no valor total de R\$ 100.000.000,00, com vencimento em 28 de novembro de 2028, e lastreiam o CRI objeto da referida emissão. O saldo em aberto em 31 de março de 2025 totalizava R\$ 100.128.576,80.

A Companhia emitiu CCB em 24 de novembro de 2023 em favor da BR Partners Banco de Investimento. no valor de R\$ 80.000.000,00. A taxa de juros anual das CCB é de 12,8439% a.a., sendo o vencimento em 25 de novembro de 2027. A CCB foi emitida no âmbito da 1ª Série da 43ª Emissão de CRI da Habitasec Securitizadora, realizada em 24 de novembro de 2023, no valor total de R\$ 80.000.000,00, com vencimento em 25 de novembro de 2027, e lastreiam o CRI objeto da referida emissão. O saldo em aberto em 31 de março de 2025 totalizava R\$ 80.153.588,88.

A Companhia emitiu Notas Comerciais em 11 de março de 2024, subscritas pela HABITASEC SECURITIZADORA S.A., no valor total de R\$ 250.000.000,00. Estas servirão de lastro para a 51ª emissão de CRI, em até 4 (quatro) séries, conforme segue: 1ª série - R\$ 27.265.000, à taxa de juros anual de 100% da taxa DI + 2%, 2ª série - R\$ 20.511.000, à taxa de juros anual de 120,04% da taxa DI, 3ª série - R\$ 164.898.000, à taxa de juros anual prefixada de 12,5908% e 4ª série - R\$ 37.326.000, à taxa de juros anual 5,75% sobre o saldo corrigido pelo IPCA. O vencimento das 4 séries de notas comerciais se dará em 24/09/2029. O saldo em aberto em 31 de março de 2025 totalizava R\$ 251.391.016,50.

A Companhia emitiu uma CCB em 19 de dezembro de 2024 em favor da OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A., no valor de R\$ 100.000.000,00. A taxa de juros anual da CCB é de 100% da Taxa DI + 3,00% a.a., sendo o vencimento em 27 de dezembro de 2029.

A CCB foi emitida no âmbito da 1ª Série da 79ª Emissão de CRI da Habitasec Securitizadora S.A. O saldo em aberto em 31 de março de 2025 totalizava R\$ 103.813.846,70.

A Companhia emitiu uma CCB em 18 de março de 2025 em favor da OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A., no valor de R\$ 50.000.000,00. A taxa de juros anual da CCB é de 100% da Taxa DI + 3,00% a.a., sendo o vencimento em 26 de fevereiro de 2030.

A CCB foi emitida no âmbito da 1ª Série da 86ª Emissão de CRI. O saldo em aberto em 31 de março de 2025 totalizava R\$ 50.159.123,90.

A Companhia emitiu 40 mil Notas Comerciais em 30 de Setembro de 2025 em favor do banco XP., no valor total de R\$ 40.000.000,00. A taxa de juros é de 100% do CDI acrescida de spread correspondente a 4,00% a.a., sendo o vencimento em 15/02/2029. A Nota Comercial foi a 3ª Emissão de Notas Comerciais da Cia, em série única. O saldo em aberto em 30 de Setembro de 2025 totalizava R\$ 40.000.000.

Em 05 de novembro de 2025, a Companhia, aprovou o Instrumento Particular de Abertura de Limite de Crédito junto ao Banco XP S.A., por meio do qual será aberta linha de crédito no valor de até R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais), podendo ser aditado

para R\$ 230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de reais). O referido crédito destina-se ao financiamento do empreendimento denominado “Residencial Havva Higienópolis”, a ser desenvolvido pela Hesa 211 – Investimentos Imobiliários Ltda., contando com a coobrigação solidária da Companhia. A taxa de juros é de 100% do CDI, acrescida de 3,10% ao ano, com vencimento em 15 de maio de 2030. Importante destacar que valor mencionado é um limite do crédito disponível, que poderá não ser necessariamente tomado pela Hesa 211 para financiamento da obra.

Conforme se verifica na tabela que consta do item 2.1, “f” acima, em adição aos contratos financeiros descritos acima, os quais foram celebrados tendo a Companhia como beneficiária direta, subsidiárias da Companhia, no curso regular de suas atividades, celebraram, ou podem vir a celebrar, contratos de financiamento. Tais contratos podem contar com garantias reais consubstanciadas em alienação fiduciária de imóveis de sua titularidade ou de ações de sua emissão, ou de cessão fiduciária de direitos creditórios dos quais sejam titulares, ou ainda, com garantias fidejussórias prestadas pela própria Helbor.

**ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras**

A Diretoria informa que a Companhia não possuía em 31 de dezembro de 2024, relações de longo prazo relevantes com instituições financeiras.

**iii. grau de subordinação entre as dívidas**

Em 31 de dezembro de 2024, o endividamento da Companhia era composto de dívidas com garantia real e dívidas quirografárias, não possuindo dívidas subordinadas. Não existe grau de subordinação contratual entre as dívidas quirografárias. As dívidas que são garantidas com garantia real contam com as preferências e prerrogativas previstas em lei, e tendo em vista a ordem de precedência em eventual concurso universal de credores prevista na Lei nº 11.101/2005, está assim classificada:

- Obrigações sociais e trabalhistas (salários e encargos sociais) Impostos a recolher
- Dívidas com garantia real
- Debêntures
- Demais empréstimos e financiamentos
- Fornecedores Outros passivos
- Dividendos e juros sobre capital próprio

**iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições**

As emissões de debêntures e as demais dívidas assumidas pela Companhia e por suas controladas, conforme acima citadas, impõem restrições usuais quanto: (a) a limites de endividamento; (b) à contratação de novas dívidas; (c) à alienação de ativos; (d) à emissão de novos valores mobiliários; (e) ao pagamento de dividendos; (f) à alienação de controle da Companhia; (g) à transformação do tipo societário da Companhia; e (h) ao envolvimento da Companhia em reorganizações societárias sem a prévia autorização dos debenturistas.

Além disso, a Companhia está submetida a cláusulas restritivas (*covenants*) mais específicas no âmbito da Sexta Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A. ("Sexta Emissão"), cujo lastro advém do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 352ª Série e da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. ("CRI").

Nos termos da Escritura da Sexta Emissão, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das debêntures (e, conseqüentemente, do CRI) poderá ser declarado caso o índice financeiro Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido ultrapasse o valor de 0,70 (setenta centésimos) ("Índice Financeiro").

Todos os *covenants* em vigor estão sendo cumpridos pela Companhia e por suas controladas.

#### **g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados**

Os financiamentos contratados pela Companhia, junto às instituições financeiras, no âmbito do SFH possuem seus recursos destinados exclusivamente para a utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Atualmente, a Companhia possui linhas de crédito em bancos de primeira linha, as quais, em 31 de dezembro de 2024, totalizavam aproximadamente R\$ 2,0 bilhões, sendo que os recursos são liberados pelos bancos de acordo com a evolução das obras. Adicionalmente, a Companhia possui uma linha de R\$ 0,5 bilhão destinada às emissões de cartas de fiança. As cartas de fianças são contratadas diretamente pelas sociedades controladas da Companhia, com os objetivos de: i) garantir aos credores o pagamento referente à aquisição de terrenos; ii) garantir aos clientes adquirentes de unidades, a entrega dos imóveis; iii) garantir o credor pela compra de participações societárias em empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia detinha empréstimos e financiamentos de obras contratados, na modalidade SFH, no valor de R\$ 445,5 milhões, ante R\$ 579,4 milhões em 31 de dezembro de 2023.

O percentual em aberto dos contratos de financiamento de obra em 31 de dezembro de 2024 é de 22%.

#### **h. alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa**

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a flutuação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras sobre a situação patrimonial e financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Os termos “AH” e “AV” constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara medidas derivadas ou rubricas das demonstrações financeiras da Companhia com o fim de determinar a respectiva evolução ao longo de um período. A Análise Vertical corresponde à representatividade, em termos percentuais, de rubricas das demonstrações de resultado em relação às receitas de vendas da Companhia em um determinado período, ou de saldos de contas de balanços patrimoniais da Companhia em relação ao ativo total em determinada data.

#### **Novas Normas e Interpretações**

Para seguintes normas ou alterações não são esperados impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
- Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros – IFRS 9 e IFRS 7;
- Alterações ao CPC 18 (R3) e ICPC 09.

A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

#### **Demonstrações de Resultados**

Os números e análises a seguir apresentados derivam das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, respectivamente. Os números estão em R\$ mil, exceto quando informados em percentuais (%).

| Em R\$ (mil) (exceto %)                                    | 2024             | 2023      | Var. 2024 x 2023 |
|------------------------------------------------------------|------------------|-----------|------------------|
| <b>Receita líquida</b>                                     | <b>1.270.376</b> | 1.276.089 | <b>-0,4%</b>     |
| <b>Custos dos imóveis vendidos</b>                         | <b>(844.229)</b> | (897.396) | <b>-5,9%</b>     |
| <b>Lucro bruto</b>                                         | <b>426.147</b>   | 378.693   | <b>12,5%</b>     |
| <b>Despesas e receitas:</b>                                |                  |           |                  |
| Despesas gerais e administrativas                          | (111.014)        | (100.608) | 10,3%            |
| Despesas comerciais                                        | (95.767)         | (109.289) | -12,4%           |
| Despesas tributárias                                       | (8.331)          | (9.036)   | -7,8%            |
| Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas        | (29.145)         | 21.301    | -236,8%          |
| Equivalência patrimonial                                   | 58.113           | 46.344    | 25,4%            |
| <b>Resultado antes do resultado financeiro</b>             | <b>240.003</b>   | 227.405   | <b>5,5%</b>      |
| <b>Resultado financeiro:</b>                               |                  |           |                  |
| Despesas financeiras                                       | (99.894)         | (70.566)  | 41,6%            |
| Receitas financeiras                                       | 52.053           | 44.042    | 18,2%            |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição :</b> | <b>192.162</b>   | 200.881   | <b>-4,3%</b>     |
| <b>Imposto de renda e contribuição social:</b>             |                  |           |                  |
| Correntes                                                  | (27.448)         | (23.960)  | 14,6%            |
| Diferidos                                                  | (1.694)          | (4.080)   | -58,5%           |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                          | <b>163.020</b>   | 172.841   | <b>-5,7%</b>     |

No ano de 2024, a Receita Operacional Líquida somou R\$ 1.270,4 milhões, representando uma redução de 0,4% quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Esse desempenho foi impactado pelo mix de vendas entre os períodos: em 2023, as vendas foram compostas por 64% de unidades em construção, 25% de unidades prontas e 11% de lançamentos, enquanto em 2024, a distribuição foi de 49% em construção, 33% prontas e 18% lançamentos..

Os Custos Operacionais somaram R\$ 844,2 milhões, uma redução de 5,9% em relação ao ano de 2023, explicado pela maior concentração na venda de unidades prontas e em construção no período e pela maior capitalização de encargos financeiros no período. O aumento de receita líquida e de custo dos imóveis vendidos resulta sobretudo da apropriação de resultado de empreendimentos com mais unidades vendidas em 2024, se comparado a 2023. Houve, ainda, um aumento no lucro bruto devido a vendas de empreendimento lançados e do novo ciclo, os quais possuem margens mais robustas se comparado aos projetos mais antigos

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 111,0 milhões, um aumento de 10,3% se comparado com 2023, explicado, principalmete, pelas despesas com Pessoal, devido ao impacto do acordo coletivo anual e remuneração do Conselho Fiscal que não era constituído

em 2023.

As Despesas Comerciais, registraram uma redução de 12,4%, alcançando R\$ 95,8 milhões, representando 7,5% da ROL. A variação entre os períodos pode ser explicada, principalmente, pela redução das despesas com: (i) Comissões de Vendas uma vez que esses gastos são reconhecidos pela evolução do % do PoC, ou seja, acompanham o comportamento da receita; (ii) Publicidade e Propaganda pelo menor volume de empreendimentos lançados em 2024 versus 2023, e (iii) menores gastos com decoração de apartamentos modelo e estandes de vendas, em função do menor volume de lançamentos no período.

No acumulado de 2024, a Receita Financeira totalizou R\$ 52,1 milhões, aumento de 18,2% se comparada ao mesmo período do ano anterior. Já as Despesas Financeiras apresentaram saldo de R\$ 99,9 milhões no período, um aumento de 41,6% vis-à-vis 2023. Com isso, o Resultado Financeiro no ano resultou em uma Despesa Financeira de R\$ 47,8 milhões ante uma Despesa Financeira de R\$ 26,5 milhões no acumulado do ano anterior. A variação é explicada pelo maior volume de Juros incorridos entre os períodos em função do maior saldo de empréstimos e financiamentos contratados.

No acumulado do ano, o Lucro Líquido da controladora alcançou R\$ 56,5 milhões, um aumento de 11,1% quando comparado com o ano de 2024. A Margem Líquida da controladora no ano foi de 4,4%, aumento de 0,5 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

Os resultados da Companhia continuam apresentando uma tendência positiva, comprovando a evolução do seu Novo Ciclo, no âmbito do qual os projetos mais recentes que possuem margens mais robustas estão participando cada vez mais no mix de vendas.

| <b>Fluxo de Caixa</b>                                            | <b>2024</b> | <b>AV</b> | <b>2023</b> | <b>AV</b> | <b>AH</b> |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício             | 128.866     | 100,0%    | 153.144     | 100,0%    | -15,9%    |
| Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais     | 526.896     | 408,9%    | 98.514      | 64,3%     | 434,8%    |
| Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento  | (648.268)   | -503,1%   | (271.392)   | -177,2%   | 138,9%    |
| Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento | 219.072     | 170,0%    | 148.600     | 97,0%     | 47,4%     |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício              | 226.566     | 175,8%    | 128.866     | 84,1%     | 75,8%     |

#### **Atividades operacionais**

O caixa Líquido gerado (utilizado) pelas atividades operacionais da Companhia apresentou uma variação positiva de R\$ 428,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, quando comparado ao mesmo período de 2023 passando de um caixa Líquido gerado de R\$ 98,5 milhões em 2023 para um caixa Líquido gerado de R\$ 526,9 milhões em 2024.

#### **Atividades de investimento**

O caixa Líquido gerado (utilizado) pelas atividades de investimentos da Companhia apresentou uma variação positiva de 138,9% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, quando comparado ao mesmo período de 2023, passando de um caixa Líquido utilizado de R\$ 271,4 milhões em 2023 para um caixa Líquido utilizado de R\$ 648,3.

Essa variação ocorreu, principalmente, pela transferência de parcela de Imóveis a comercializar no montante R\$ 590,1 milhões propriedades para investimentos, partes relacionadas e títulos e valores mobiliários. Os gastos descritos anteriormente resultaram em um consumo de caixa no saldo inicial do período.

#### **Atividades de financiamento**

O caixa Líquido gerado (utilizado) pelas atividades de financiamentos da Companhia apresentou uma variação positiva de R\$ 70,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, quando comparado ao mesmo período de 2023, passando de um caixa Líquido gerado de R\$ 148,6 milhões em 2023 para um caixa Líquido gerado de R\$ 219,1 milhões em 2024. Essa variação ocorreu, principalmente pela participação de acionistas não controladores e movimentação líquida entre captações e amortizações de empréstimos e financiamentos.

- a. resultados das operações do emissor, em especial (i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita; e (ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais.

A receita operacional bruta auferida pela Companhia decorre principalmente da incorporação e venda de unidades dos nossos empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais e loteamentos, sendo predominante a receita decorrente da venda de unidades imobiliárias. As receitas relativas às unidades imobiliárias vendidas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução do custo incorrido sobre custo total orçado (POC), independente data de recebimento da parcela relativas às unidades vendidas. As receitas auferidas com prestação de serviços e locação de imóveis são registradas em conformidade com o regime de competência de exercícios.

A composição da receita operacional bruta consolidada auferida pela Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 deu-se da seguinte forma:

| Em R\$ (mil)                              | 2024             | 2023             | AH           |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Venda de imóveis                          | 1.257.193        | 1.272.145        | -1,2%        |
| Aluguel de imóveis próprios               | 14.835           | 9.536            | 55,6%        |
| Taxa de administração                     | 28.065           | 20.847           | 34,6%        |
| <b>Receita operacional bruta</b>          | <b>1.300.093</b> | <b>1.302.528</b> | <b>-0,2%</b> |
| Ajuste a valor presente                   | 2.833            | (1.484)          | -290,8%      |
| ( - ) Impostos sobre vendas               | (32.550)         | (24.955)         | 30,4%        |
| <b>Receita operacional líquida</b>        | <b>1.270.376</b> | <b>1.276.089</b> | <b>-0,4%</b> |
| Impostos sobre vendas / Receita bruta (%) | -2,5%            | -1,9%            | 30,7%        |

Ao longo do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, as receitas da Companhia decorreram, principalmente, da incorporação e venda de unidades dos nossos empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais e loteamentos.

#### *Receita Operacional Bruta*

A Receita Operacional Bruta da Companhia reduziu 0,2% passando de R\$ R\$ 1.302,5 milhões em 31 de dezembro de 2023 para R\$ 1.300,1 em 31 de dezembro de 2024, na comparação com o mesmo período do ano anterior, seguindo em linha com os lançamentos e entregas de empreendimentos, esta concentração influencia no reconhecimento no resultado que utiliza a metodologia do método PoC (Percentage of Completion) de cada empreendimento.

No comparativo dos exercícios sociais encerrados em 2024 e 2023, os tributos foram de R\$ 32,0 milhões em 2024, contra R\$ 25,0 milhões em 2023, um aumento de 30,4%

decorrente do aumento das receitas de aluguel e taxa de administração (alíquotas superiores as receitas de vendas de imóveis).

Os Ajustes a Valor Presente em 2024 representaram R\$ 2,8 milhão positivos, enquanto em 2023 representaram R\$ 1,5 milhões negativos.

#### *Receita Operacional Líquida*

A receita operacional líquida da Companhia passou de R\$ 1.276.089 mil em 2023 para R\$ 1.270.376 mil em 2024, principalmente em razão da maior participação de venda de lançamentos no mix em 2024, em comparação com 2023. Houve um aumento no lucro bruto devido a vendas de empreendimento lançados e do novo ciclo, os quais possuem margens mais robustas se comparado aos projetos mais antigos, com isso ocorreu um aumento na margem bruta. Dentre os empreendimentos com melhores margens ao final de 2024, destacam-se os seguintes: TF 57, Hesa 150, Hesa 177, Hesa 139, Hesa 135 e Hesa 187.

#### **Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais**

A receita bruta com vendas de imóveis da Companhia é apropriada contabilmente conforme a evolução físico-financeira dos empreendimentos. Com base nisso, os principais fatores que influenciaram a evolução da receita bruta da Companhia ao longo do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram as vendas das unidades e a evolução das obras dos empreendimentos em construção.

##### **b. variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação**

A maior parte da carteira de recebíveis da Companhia é corrigida pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção- INCC. O restante da carteira de recebíveis da Companhia, formada por recebíveis de unidades concluídas, é corrigida pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M. As receitas da Companhia estão sujeitas às variações do INCC e do IGP-M. Não existem outras variações das receitas atribuíveis às modificações de preços ou taxas de câmbio.

##### **c. impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor**

Os resultados operacionais e financeiros da Companhia são impactados por variações nos preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros, conforme indicado abaixo:

- INCC – A maior parte dos custos operacionais da Companhia e toda a carteira de recebíveis de empreendimentos em construção da Companhia são atualizadas por esse índice, resguardando a Companhia da oscilação nos preços dos principais insumos necessários na construção de um empreendimento;
- ÍGP-M – a carteira de recebíveis de empreendimentos concluídos da Companhia é atualizada por esse índice.
- CDI – Todas as aplicações financeiras da Companhia e a parcela do endividamento que não se refere a financiamentos à construção (que são atualizados pela TR), estão atrelados à variação do CDI.
- Taxas de Câmbio – A Companhia não possui valores a receber ou dívidas denominadas em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum custo da Companhia é denominado em moeda estrangeira.
- TR – 21,6 % do endividamento da Companhia estava atrelado a esse índice em 31 de dezembro de 2024.

- a. mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2**

Não houve mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2.

- b. opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor**

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 não apresentou ressalvas.

**a. introdução ou alienação de segmento operacional**

No último exercício social, não houve introdução ou alienação de segmento operacional da Companhia.

**b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária**

No último exercício social, não houve qualquer evento de constituição, aquisição ou alienação de participação societária que tenha causado ou que se espera que venha a causar efeitos relevantes nas Demonstrações Financeiras da Companhia ou em seus resultados.

**c. eventos ou operações não usuais**

Não houve eventos ou operações não usuais no último exercício social que tenham causado ou que se espera que venha a causar efeitos relevantes nas Demonstrações Financeiras da Companhia ou em seus resultados.

**a. informar o valor das medições não contábeis**

No decorrer do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia divulgou as seguintes medições não contábeis:

| R\$ (Mil)     | 31/12/2024 |
|---------------|------------|
| EBITDA        | 270.756    |
| Margem EBITDA | 21,3%      |

**b. fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas**

A tabela abaixo apresenta a conciliação do EBITDA e da Margem EBITDA da Companhia com os valores das demonstrações financeiras auditadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024:

| R\$ (Milhões)                 | 2024           |
|-------------------------------|----------------|
| Lucro antes do IR e da CS     | 192.162        |
| (-) Receitas Financeiras      | 52.053         |
| (+) Despesas financeiras      | (99.894)       |
| (+) Depreciação e Amortização | 30.753         |
| <b>EBITDA</b>                 | <b>270.756</b> |
| Receita Operacional Líquida   | 1.270.376      |
| Margem EBITDA                 | 21,3%          |

**c. explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações**

O Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações ou *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* ("EBITDA") é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156/22, conciliada com suas demonstrações financeiras e demonstrações financeiras intermediárias, que consiste no lucro (prejuízo) líquido ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelo custo e despesa de depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (International Financial Reporting Standards – IFRS). O EBITDA é utilizado para avaliar o resultado das sociedades sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e outros impactos contábeis que não têm efeito no fluxo de caixa das empresas.

A Companhia ressalta que o EBITDA apenas apresenta informações adicionais às suas demonstrações financeiras, porém não se refere a uma medida contábil e não deve ser considerado como (i) substituto para o lucro líquido ou para o fluxo de caixa da Companhia;

(ii) base de distribuição de dividendos; ou (iii) indicador de liquidez.

O EBITDA não possui significado padronizado e a definição de EBITDA apresentada pela Companhia pode não ser comparável aquelas utilizadas por outras empresas.

Em 04 de fevereiro de 2025, a Companhia realizou o pré-pagamento de R\$ 200.000.000,00 (principal + juros) de CCB emitida em 04 de junho de 2024 em favor do BANCO BRADESCO S.A.

Em 19 de fevereiro de 2025 foi realizado o aditamento do prazo de vencimento em 12 meses das CCBs emitidas em favor do BANCO BRADESCO S.A, no valor de R\$ 76.000.000,00. Além da concessão de um período de carência de 12 meses o custo da dívida foi ajustado para 100% do CDI + 4,2818 a.a.

Em 20 de fevereiro de 2025, a Companhia emitiu: (i) CCB no valor de R\$ 7.950.900,00 em favor do BANCO ORIGINAL S.A. A taxa de juros é de 100% do CDI + 2,8506% a.a. e o vencimento em 17 de fevereiro de 2027; (ii) CCB no valor de R\$ 15.000.000,00 em favor do BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. A taxa de juros é de 100% do CDI + 3% a.a. e o vencimento em 31 de março de 2025.

#### **a. regras sobre retenção de lucros**

Cabe ao Conselho de Administração da Companhia apresentar à Assembleia Geral Ordinária, juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no artigo 190 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, (“**Lei das S.A.**”) ajustado para fins do cálculo de dividendos, nos termos do artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução:

- 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido dos montantes das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 182 da Lei das S.A. exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;
- uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das S.A.;
- por proposta dos órgãos da administração, uma parcela do lucro líquido poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das S.A.;
- no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos da regra sobre distribuição de dividendos descrita abaixo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das S.A.

A Companhia não possui outras reservas reguladas em estatuto além das reservas obrigatórias previstas na legislação aplicável.

#### **b. regras sobre distribuição de dividendos**

Nos termos do artigo 38, §1º do Estatuto Social, após constituição de reserva legal, o lucro que remanescer deverá ser destinado ao pagamento do dividendo obrigatório de que trata o art. 202 da Lei das S.A., que corresponderá a 25% ou 50% do lucro líquido ajustado, conforme determinação do Conselho de Administração, sendo certo que a fixação do dividendo obrigatório em 25% do lucro líquido ajustado depende da aprovação da maioria qualificada dos membros do Conselho de Administração, assim entendida como a deliberação tomada pelos Conselheiros com no máximo 1 (um) voto contrário.

Além disso, conforme previsto no artigo 40 do Estatuto Social, a Companhia poderá levantar balanços intermediários, bem como declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio à conta de lucros apurados nesses balanços ou de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes por deliberação do Conselho de Administração.

**c. periodicidade das distribuições de dividendos**

A distribuição de dividendos pela Companhia não tem periodicidade pré-definida.

Observado o regime previsto na Lei das S.A., a distribuição de dividendos é proposta, no mínimo, anualmente quando da realização de Assembleia Geral Ordinária com base em demonstrações financeiras anuais, mas a distribuição de dividendos ou juros sobre capital próprio poderá ser aprovada pelo Conselho de Administração em periodicidade maior à conta de lucros acumulados, reservas de lucros existentes ou lucros apurados em balanços intermediários.

**d. eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais**

Além das restrições previstas na Lei das S.A., nos termos das escrituras de emissão de debêntures da Helbor em vigor, caso a Companhia esteja em mora com relação a qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas naquelas escrituras, ficará impedida de distribuir dividendos ou juros sobre capital próprio, exceto pelo dividendo mínimo obrigatório de que trata o artigo 202 da Lei das S.A. ou por juros sobre capital próprio imputados ao dividendo mínimo obrigatório. Tal vedação cessará tão logo seja purgada a mora.

**e. se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informar órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

Nesta data a Companhia não possui política de destinação de resultados formalmente aprovada.

- a. **os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como: (i) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos; (ii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços; (iii) contratos de construção não terminada; (iv) contratos de recebimentos futuros de financiamentos.**

Não há ativos ou passivos detidos pela Companhia que não estão evidenciados nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

- b. **outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

- a. **como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor**
- b. **natureza e o propósito da operação**
- c. **natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação**

Não foram indicados no item 2.8 nenhum item relevante não evidenciado nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

**a. investimentos, incluindo: (i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos; (ii) fontes de financiamento dos investimentos; (iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos**

O negócio da Companhia está focado exclusivamente nas atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários. A incorporação imobiliária envolve a aquisição de terrenos, o desenvolvimento de projetos, a construção e a venda de unidades residenciais e comerciais para pessoas físicas e jurídicas de diversas classes de renda. A estrutura de capital da Companhia é fundamental para a aquisição de terrenos, custos de marketing, custos legais e comissões, já que a Companhia conta com financiamentos disponíveis para os gastos com construção, que representam o maior custo de um empreendimento.

A aquisição de terrenos constitui a fase mais crítica do processo de incorporação, em função do impacto na exposição de capital da Companhia. Cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e aprovada. No processo de aquisição de terrenos, a Companhia realiza uma extensa auditoria com o objetivo de trazer segurança jurídica e ambiental nas nossas decisões de investimentos. As decisões de investimentos da Companhia são apoiadas nos pareceres produzidos por assessores jurídicos e técnicos. Em paralelo à auditoria, a Companhia prepara um estudo de viabilidade financeira do projeto e de desenvolvimento de produto.

Preferencialmente, o banco de terrenos da Companhia é destinado para empreendimentos com perfil de giro rápido, com tempo de maturação médio de 2 anos, entre a compra do terreno e o lançamento.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, em linha com a estratégia de gestão ativa do landbank, durante o ano de 2024, a Companhia realizou a venda de três terrenos localizados em regiões fora de seu foco de atuação (Cuiabá e Campo Grande), com um VGV potencial combinado de R\$ 766 milhões. Em contrapartida, foram adquiridos dois terrenos de alto padrão em São Paulo, com um VGV bruto potencial de R\$ 633 milhões, sendo 60% desse valor referente à participação da Helbor. Além disso, houve uma atualização no VGV potencial dos projetos já existentes, devido à revisão dos preços dos projetos, o que resultou em um acréscimo de R\$ 1,2 bilhão.

Os terrenos normalmente são adquiridos por pagamentos em caixa, ou com contratos de permuta, quando a Companhia se compromete a entregar ao dono do terreno unidades físicas a serem construídas, ou já concluídas (conhecido como permuta física), ou então a Companhia se compromete a pagar um percentual da receita de venda das unidades a serem construídas no empreendimento (conhecido como permuta financeira). Podem, ainda, existir uma combinação de pagamento em caixa e permuta para a aquisição de um mesmo terreno.

- b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor**

Não se aplica, dado que não há aquisições de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que possam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia na data deste Formulário de Referência.

- c. novos produtos e serviços, indicando: (i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas; (ii) montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços; (iii) projetos em desenvolvimento já divulgados; (iv) montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços**

Não aplicável, tendo em vista que não há previsão de novos produtos ou serviços no plano de negócios da Companhia.

- d. oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG**

#### ***Reabilitação de áreas contaminadas***

Durante a etapa de prospecção e aquisição de terrenos nos deparamos muitas vezes com os desafios manifestados por terrenos situados em áreas contaminadas, que apresentam um considerável passivo ambiental que precisa ser revertido.

Na Helbor, enxergamos a reabilitação dessas áreas como uma importante contribuição de nosso negócio para as cidades, o meio ambiente e as pessoas.

Ao descontaminar os terrenos, estamos colaborando diretamente para:

- a conformidade ambiental de projetos e obras, ao atender aos requisitos legais disponíveis que disciplinam e orientam às práticas de recuperação e descontaminação de áreas;
- a reabilitação dos ecossistemas, visando a recuperação de suas capacidades naturais de funcionamento e recuperação;
- melhoria nas paisagens urbanas, promovendo à sociedade ganhos estéticos e ambientais importantes;
- garantia da segurança às comunidades e aos clientes, ao cessar um impacto ambiental com potencial de afetar sua saúde e integridade.

Para realizar este trabalho, assegurando a sua efetividade e o cumprimento dos parâmetros estabelecidos pela legislação, contamos com o apoio de profissionais ligados a consultorias ambientais, com formação adequada e habilitados para realizarem as investigações e

proporem as medidas necessárias para a reabilitação dos terrenos.

Nesse processo, seguimos as diretrizes disponíveis que abordam e norteiam o assunto.

Entre elas, a Decisão de Diretoria nº 038/2017/C, de 7 de fevereiro de 2017, que dispõe sobre a aprovação do “Procedimento para a Proteção da Qualidade do Solo e das Águas Subterrâneas, disciplinando todos as ações que visem o Gerenciamento de Áreas Contaminadas.”

As medidas tomadas com base nesse normativo, são submetidas posteriormente à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), que atesta a sua efetividade e emite parecer permitindo ou não a implementação das ações voltadas à remediação.

O monitoramento da efetividade das medidas de remediação é realizado periodicamente por uma consultoria ambiental contratada, que emite relatórios submetidos à aprovação pela CETESB.

A Helbor, desde 2015 contribuiu para a reabilitação de 28 áreas que, em conjunto, somam mais de 287 mil m<sup>2</sup>. Nosso objetivo é que nos próximos anos, mais 7 áreas, com mais de 81 mil m<sup>2</sup>, passem por esse processo, tendo planos de intervenção aprovados e implementados.

### ***A reabilitação do terreno do empreendimento Helbor Open Mind***

O Helbor Open Mind é um dos empreendimentos da Companhia em que as condições do terreno demandaram um trabalho de reabilitação antes da execução do projeto.

A técnica inovadora empregada foi a remediação termal, que envolve o uso do calor para eliminar ou reduzir a concentração de poluentes em água subterrânea e solos contaminados.

Existem várias técnicas de remediação termal, cada uma adequada para cenários específicos de contaminação. No caso do Open Mind, utilizamos a Remediação por Condutividade Elétrica (ERH - Electrical Resistance Heating), que utiliza correntes elétricas para aquecer o solo contaminado. A energia elétrica é introduzida em subsuperfície através de eletrodos e a resistência da matriz do solo ao fluxo de eletricidade entre os eletrodos aquece o meio, promovendo a geração de vapor.

Esse tipo de tecnologia apresenta como vantagem uma melhor eficiência no consumo energético, bem como o aquecimento uniforme resultante na área de tratamento.

### ***Certificação AQUA***

Parte fundamental da nossa estratégia ambiental é o desenvolvimento de projetos

certificados, que tenham sido submetidos a avaliações contínuas realizadas de forma independente, capazes de atestar que, em todas as etapas do seu ciclo de execução, uma série de aspectos ambientais e sociais foram incorporados, visando mitigar impactos e assegurar a ecoeficiência. Esse é o objetivo da Companhia ao conquistar o selo AQUA-HQE™, uma certificação internacional de construção de alta qualidade ambiental desenvolvida pela renomada certificadora francesa Démarche HQE™.

O processo de certificação, que é dividido entre o ciclo de construção e o ciclo de operação, envolve etapas de validação de cada fase do empreendimento, desde a fase de pré-projeto, passando pela construção, até a operação. Ao adotar as boas práticas de construção em nossos empreendimentos, os benefícios são diversos e impactam diferentes stakeholders da Companhia.

Os futuros moradores, poderão desfrutar de um ambiente que propicia o bem-estar e o conforto, contando com uma série de requisitos ambientais integrados que permitem reduzir o consumo de energia e água, por exemplo.

Nesse sentido, o reaproveitamento de materiais durante a construção dos empreendimentos e a adoção do gerenciamento e destinação correta dos resíduos contribuem para a mitigação dos impactos da utilização de recursos naturais nos canteiros de obras. Mesmo antes da certificação, os projetos Helbor já eram concebidos com um olhar especial para questões de ecoeficiência. Com a decisão de buscar a certificação, foi necessário adaptar pontualmente alguns dos processos internos a fim de garantir a formalização e a documentação necessárias para validação das etapas em conformidade com os requisitos impostos pela certificadora.

Em 2024, conquistamos o selo de Empreendedor AQUA, que atesta que todos os empreendimentos desenvolvidos pela Companhia são concebidos e entregues com a verificação externa do atendimento aos requisitos ambientais. Tal conquista é resultado do contínuo processo de certificação ao qual Companhia se comprometeu, também representado pela certificação de todos seus novos lançamentos: o Helbor Vila Mariana e o Helbor Alegria Patteo Mogilar

### ***Ações Sociais da Cia***

Diversas ações e campanhas foram promovidas e ajudaram a ampliar o impacto social da Companhia. A seguir conheça algumas dessas iniciativas:

#### ***Manutenção da Adesão ao Pacto Global da ONU no Brasil***

A maior iniciativa de sustentabilidade corporativa do mundo, com mais de 16 mil participantes, entre empresas e organizações, distribuídos em 70 redes locais, que abrangem 160 países.

Por meio dessa iniciativa, firmamos o compromisso de integrar às nossas estratégias de negócio e operações diárias os 10 Princípios do Pacto, que envolvem as áreas de Direitos Humanos, Trabalho, Meio Ambiente e Anticorrupção. Avançando nesse compromisso, disponibilizamos e divulgamos a todos os colaboradores os cursos online que o Pacto Global da ONU oferece aos seus filiados.

Dentre os cursos de temas ESG, estão disponíveis: Direitos Humanos; Trabalho Decente; Igualdade de Gênero; Mudança Climática e Meio Ambiente; Governança e Anticorrupção; Integração dos ODS.

#### *Projeto Incorporando Conhecimento*

Iniciamos no segundo semestre de 2023 o projeto Incorporando Conhecimento. A iniciativa, que surgiu de discussões no âmbito do Comitê ESG e foi aprovada pela Diretoria de Governança Corporativa, marca o aprofundamento da nossa agenda ESG, ao ampliar o impacto positivo nos canteiros e aproximar a Companhia dos trabalhadores envolvidos diretamente nas obras dos nossos empreendimentos.

Sua implementação ocorreu graças a uma parceria entre a Helbor e o Instituto Alicerce, organização especializada em gerar valor e transformar vidas através da educação, que trouxe para o Brasil um modelo inovador de aprendizagem. A metodologia, além de desenvolver conhecimentos específicos como leitura, português e matemática, ainda busca promover competências emocionais e sociais fundamentais para o crescimento e integração social dos alunos.

O método utilizado ainda permite a análise e o acompanhamento de toda a jornada de aprendizado, com análises bimestrais nas quais são verificados os avanços frente aos objetivos traçados, permitindo ajustes e correções de rota sempre que necessário.

Em 2024, concluímos o projeto em 3 obras (Fazenda Itapety, New Patteo Osasco e Patteo São Bernardo), além do término do empreendimento Helbor Duo Lifestyle & Offices, que encerrou o programa no início de 2025. Para o restante do exercício corrente, a Companhia envidará seus esforços para a ampliação desse projeto em seus canteiros de obra.

#### *Gincanas colaborativas em parceria com a Start up Soulcial*

Em 2025, a Cia promoveu duas gincanas sociais em parceria com a startup de impacto social de Mogi das Cruzes, Soulcial. A iniciativa teve como propósito arrecadar fundos para apoiar uma instituição social por meio do cadastramento de cupons fiscais no programa Nota Fiscal Paulista, que tem origem na Lei nº 12.686/2007 do Estado de São Paulo por força da qual o consumidor final poderá receber uma parcela do ICMS para benefício próprio ou realizar a doação de uma parte maior a entidades sociais.

Toda a gincana de cadastramento dos cupons fiscais ocorreu em ambiente virtual, dentro do aplicativo da Soulcial. A cada cupom lido um valor era revertido em doação, e o colaborador era recompensado com pontos que podiam ser convertidos em prêmios, como vale-compras.

No 1º semestre, conseguimos aproximadamente R\$ 12 mil reais para a instituição social Lar Mãe Mariana, de Suzano, com a participação de 105 colaboradores. Já, no 2º semestre, como parte da campanha de Dia das Criações da Cia, arrecadaram aproximadamente R\$ 18 mil, com a participação de 90 colaboradores, para a instituição de São Paulo, Vida Carrapicho, entidade que apoia crianças e adolescentes em vulnerabilidade social.

Não há outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

*a. objeto da projeção*

*b. período projetado e o prazo de validade da projeção*

*c. premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle*

*d. valores dos indicadores que são objeto da previsão*

Não foram divulgadas projeções pela Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Informações sobre as projeções dos últimos 3 exercícios sociais podem ser encontradas no item 3.2 do Formulário de Referência.

- a. *informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário*

Não aplicável.

- b. *quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções*

**Margem Bruta 2022-2023-2024**

| <b>Exercício Social</b> | <b>Margem Bruta Estimada</b> | <b>Margem Bruta Realizada</b> |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 2022                    | 30% a 31%                    | 27,9%                         |
| 2023                    | 33% a 34%                    | 29,7%                         |
| 2024                    | -                            | 38,5%                         |

- c. *quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas*

Não aplicável.

Para os fins deste item, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter, ou causará ou terá, “efeito adverso” ou “efeito negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros, bem como no preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas neste item devem ser compreendidas nesse contexto.

Os fatores de risco descritos abaixo são apresentados em ordem de relevância dentro de cada categoria.

*a. Emissor*

***As parcerias da Companhia podem não ser bem sucedidas ou a Companhia pode não conseguir manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre negócios e operações da Companhia.***

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Companhia pretende desenvolver novas parcerias, inclusive com outras incorporadoras e construtoras. A manutenção de bom relacionamento com os sócios ou parceiros da Companhia e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição para que as parcerias da Companhia possam ser bem-sucedidas. A Companhia não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer de seus sócios e parceiros. A Companhia também não tem como assegurar que as suas parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias da Companhia, bem como dificuldades em atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais. Adicionalmente, em decorrência do formato utilizado pela Companhia para estabelecimento de suas parcerias, normalmente mediante a constituição de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) para cada empreendimento das quais possam participar a Companhia e o(s) parceiro(s), a Companhia pode estar sujeita a riscos e incertezas que fogem de seu controle, o que pode ocasionar na exposição da Companhia à responsabilização solidária ou subsidiária por atos ou fatos realizados por terceiros. A escolha dos parceiros da Companhia, se mal sucedida, também poderá afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

***O valor de mercado dos terrenos que a Companhia mantém em estoque pode cair, e o valor de mercado dos terrenos que a Companhia pretende adquirir pode subir, o que poderá impactá-la adversamente***

A Companhia mantém uma quantidade razoável de terrenos em estoque para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Companhia pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, consequentemente, impactar a Companhia de forma adversa.

Adicionalmente, à medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos podem subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Companhia. A Companhia poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios.

***Os resultados da Companhia dependem dos resultados das suas subsidiárias e a Companhia não pode assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a Companhia.***

A Companhia controla ou participa do capital social de SPEs, majoritariamente constituídas sob a forma de sociedade limitada. Essas entidades são responsáveis pelo desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia, em conjunto com seus parceiros. A capacidade da Companhia de cumprir suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPEs, bem como da distribuição desses lucros para a Companhia. No entanto, a Companhia não pode garantir que tais distribuições ocorrerão. Se a Companhia não receber essas distribuições, ou caso esses recursos não sejam suficientes, poderá deixar de cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos acionistas, o que poderá ter um impacto adverso em sua situação financeira e seus resultados operacionais.

***Caso a Companhia não seja capaz de continuar a repassar ao mercado financeiro a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, havendo um descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Companhia e a concessão de financiamentos a seus clientes, sua situação financeira e seus resultados operacionais poderão ser adversamente afetados.***

A Companhia tem como prática prover financiamento a seus clientes até a conclusão da fase de construção e os orienta a financiar o saldo devedor com instituições financeiras. Caso o cliente não obtenha financiamento junto a uma instituição financeira, a Companhia continua a financiar esse cliente. Nestes casos, a Companhia busca emitir Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”) com lastro em tais

créditos, e repassá-las, em seguida, ao mercado financeiro, através de cessão de crédito, ou de operações estruturadas de securitização de créditos por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”). Residualmente, nos casos em que a Companhia não consegue repassar os recebíveis, esses créditos são mantidos em carteira até que o respectivo montante seja totalmente quitado. A Companhia pode não ser capaz de continuar a repassar a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, o que poderá impactar adversamente o seu fluxo de caixa. Ademais, nos casos em que a Companhia financia os seus clientes, está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, o risco de aumento do custo dos recursos captados, e o risco do descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e a concessão do financiamento, que podem afetar adversamente o seu fluxo de caixa, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

***Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.***

Atualmente o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da venda (distrato), ou seja, ele pode optar por não continuar com a unidade comprada devolvendo-a para a Companhia. Nos termos da Lei Federal nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Companhia poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% (cinquenta por cento) do valor pago pelo cliente até o momento do distrato; caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago pelo cliente até o momento do distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Companhia em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 (trinta) dias da expedição do Habite-se ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou, em 180 (cento e oitenta) dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Companhia.

Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Companhia.

***Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Companhia.***

A Companhia e/ou os seus acionistas controladores são ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária,

ambiental e trabalhista, ou de qualquer outra natureza, cujos resultados a Companhia não pode garantir que serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias aos interesses da Companhia e/ou dos seus acionistas controladores poderão ter um efeito adverso na medida em que, entre outros, alcancem valores substanciais, impeçam a realização dos negócios da Companhia ou tenham impacto negativo para sua reputação.

Da mesma forma, um ou mais dos administradores da Companhia podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções e/ou afetando a reputação da Companhia, direta ou indiretamente.

A Companhia é ré em uma ação de improbidade administrativa (0006663-47.2012.4.03.6103) sobre a construção do condomínio "Residencial Esplanada Life Club". Os pedidos formulados contra a Companhia incluem, além do pagamento de sanções pecuniárias, as penalidades previstas no artigo 12 da Lei 8.429/1992, dentre as quais destaca-se a proibição de contratar com o Poder Público e de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual sejam sócios majoritários. A ação possui sentença de parcial procedência em primeiro grau aplicando a sanção de contratação com o Poder Público descrita anteriormente, pelo período de três anos, e a imposição de multa de R\$ 50.000,00 para cada réu, tendo a Companhia interposto o recurso de apelação, que ainda aguarda julgamento.

Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Companhia, de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados e que não tenham provisionamento adequado poderão causar um efeito adverso para a Companhia e/ou afetar sua reputação.

***A Companhia está em fase de implementação de diversos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco de a Companhia não conseguir executar, no todo ou em parte, sua estratégia de negócios, incluindo a sua estratégia de crescimento orgânico.***

A Companhia está em fase de implementação de diversos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios. A Companhia enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Em razão de seus novos negócios, a Companhia precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar

os negócios e atividades pretendidos.

A realização da estratégia de negócio da Companhia depende de diversos fatores, como, por exemplo: oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Companhia não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, o que pode prejudicar os seus negócios, a qualidade dos seus serviços e os seus resultados. Em consequência, é possível que a Companhia seja mal sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Companhia não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Companhia seja mal sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa.

A capacidade de gerenciamento da Companhia de tal crescimento pode ser mal sucedida, o que pode interferir adversamente na estrutura já existente. Caso a Companhia não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, resultados operacionais e no valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Companhia, o que poderá afetar de forma negativa a Companhia.

***Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros, poderão diminuir a rentabilidade da Companhia, prejudicar sua reputação, bem como sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações e, conseqüentemente, afetar adversamente a Companhia.***

Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Companhia, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão desses empreendimentos ou, quando constatados após a conclusão das obras, sujeitar as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos – e a Companhia, de forma solidária ou subsidiária – a processos civis por parte de compradores. Em virtude de tais fatores, a reputação da Companhia e a qualidade dos

empreendimentos imobiliários, construídos diretamente ou por meio de SPEs controladas pela Helbor ou por seus parceiros, podem ser afetados; da mesma forma, a Companhia pode se ver obrigada ao pagamento de indenizações em virtude de tais fatores, e ainda estar sujeita a uma diminuição da sua rentabilidade e ter as suas vendas e crescimento afetados adversamente.

A execução dos projetos e empreendimentos da Companhia também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Companhia poderá afetar adversamente sua reputação e vendas futuras, além de sujeitar-lhe a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que poderia aumentar a necessidade de capital da Companhia. Adicionalmente, a Companhia pode incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando a sua capacidade de venda de novos projetos.

***Pelo fato de a Companhia reconhecer a receita de vendas proveniente de seus empreendimentos segundo o método contábil da evolução financeira da obra,***

***o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.***

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente de seus empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. Nesse sentido, as estimativas de receita e de custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Companhia reconhecerá o crédito ou débito contra o resultado do período, o que poderá prejudicar sua receita, afetando-lhe adversamente.

***O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Companhia poderá afetá-la adversamente.***

A maior parte das receitas decorre das vendas das unidades lançadas, reajustadas em duas fases: durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, a Companhia utiliza o Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) e, após a fase de construção, o Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”). A maior parcela das despesas relacionadas à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, conseqüentemente, não seja possível reajustar as receitas da Companhia na proporção do reajuste de suas despesas, os resultados financeiros poderão ser afetados adversamente.

***A Companhia está sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da nova Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, podendo ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias.***

Em 14 de agosto de 2018, foi promulgada a Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”) que entrou em vigor em 3 de maio de 2021 por meio da Medida Provisória nº 959/2020, com exceção dos artigos 52, 53 e 54, que entraram em vigor posteriormente, em 1º de agosto de 2021, conforme Lei nº 14.010/2020 e que tratam das sanções administrativas previstas para casos de descumprimento da lei.

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais estabelece novo marco legal a ser observado pelas empresas no tratamento de dados pessoais (coleta, classificação, utilização, processamento, armazenamento, transferência, eliminação, entre outras operações realizadas com dados pessoais) e prevê, entre outros aspectos, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos, realização do tratamento de dados as obrigações e

penalidades.

No contexto do negócio de comercialização de ativos imobiliários, a Companhia coleta, por meio de parceiros – primordialmente de websites de busca de imóveis e em seus estandes de venda – e armazena dados pessoais (tais como nome, e-mail e telefone) relativos a clientes e potenciais clientes. Além da política de privacidade, disponível no website da Companhia, estão sendo implementadas outras medidas visando à adaptação das atividades da Companhia à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

Caso a Companhia não seja capaz de manter sua operação adequada à LGPD, ou manter atualizados seus programas de governança em proteção de dados, em linha com os últimos normativos e diretrizes regulatórias da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), a Companhia poderá ficar sujeita às sanções administrativas previstas na LGPD. Além disso, o descumprimento de quaisquer disposições legais também pode resultar: (i) na propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e, (ii) na aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, em razão da não efetiva estruturação da ANPD.

Dessa forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar em multas elevadas para a Companhia, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário e/ou eliminação dos dados pessoais da base, sem prejuízo de eventuais sanções civis e criminais, podendo afetar negativamente a reputação e os resultados da Companhia.

***O código de conduta ética e os controles internos da Companhia, bem como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com terceiros, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte dos administradores, colaboradores e terceiros que agem em nome da Companhia.***

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção e os controles internos da Companhia podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros de sua administração, colaboradores e terceiros que agem em seu nome ou benefício atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, sendo exemplos dessas normas, no Brasil, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992, a Lei nº 8.666/1993, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.846/2013, Decreto nº 8.420/2015, o Decreto nº 3.678/2000, o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006, assim como outras normas relacionadas à Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE. Da mesma forma, os controles internos que a Companhia busca estabelecer

podem também ser insuficientes para detectar eventuais desvios de conduta no âmbito de tais regramentos.

Deste modo, a Companhia poderá estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, colaboradores e terceiros que agem em seu nome ou benefício.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, colaboradores ou terceiros que agem em nome ou benefício da Companhia podem resultar, dentre outras, em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão de suas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de se beneficiar de incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Companhia, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais.

***O crescimento futuro da Companhia poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias.***

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital de giro. Pode ser necessário levantar capital adicional, seja por meio da emissão de ações ou de títulos de dívida, ou da contratação de empréstimos bancários, visando o crescimento e desenvolvimento das atividades da Companhia. Não há garantias de que as operações gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que a Companhia terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento das atividades da Companhia, o que pode prejudicar de maneira relevante sua situação financeira e os resultados operacionais. Ainda, as necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas da Companhia, caso, por exemplo, sua receita não atinja os níveis planejados ou ainda, caso tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns dos novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam a oneração de ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a expansão da Companhia ou afetar-lhe adversamente.

Adicionalmente, a captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou

de títulos conversíveis em ações poderá ser feita com exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404., de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), resultando, conseqüentemente, em alterações na quantidade de ações em circulação e no preço das ações da Companhia, bem como na potencial diluição da participação acionária dos seus investidores.

***O estatuto social da Companhia contém disposição que prevê a efetivação de oferta pública de aquisição de ações por atingimento de participação relevante, o que pode dificultar ou atrasar uma alteração no controle da Companhia e outras transações potencialmente benéficas aos investidores, bem como a possibilidade de dispensa da obrigação de efetivar essa oferta, o que em determinadas situações pode ser contrário aos interesses de certos investidores.***

O Estatuto Social da Companhia prevê a efetivação de oferta pública de aquisição de ações por atingimento de participação relevante. Essa disposição, constante do artigo 43 do Estatuto Social, exige que qualquer acionista que realize oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações, deverá, no prazo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações, realizar uma oferta pública de aquisição de ações para aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia.

Essa disposição pode ter o efeito de dificultar ou impedir tentativas de aquisição da Companhia e pode desencorajar, atrasar ou impedir a fusão ou aquisição da Companhia, incluindo operações nas quais o investidor poderia receber um prêmio sobre o valor de mercado de suas ações. Por se tratar de um artigo do Estatuto Social, a eliminação dessa disposição, que em determinadas circunstâncias pode ser contrária aos interesses dos investidores, pode ser deliberada em assembleia geral extraordinária mediante aprovação da maioria dos acionistas presentes à assembleia devidamente instalada. A aprovação da eliminação dessa disposição estatutária não atribui, aos acionistas dissidentes, o direito ao reembolso de suas ações ou qualquer obrigação de que a Companhia, o acionista controlador, ou os acionistas que deliberarem favoravelmente à aprovação devam efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas.

***Os titulares das ações da Companhia poderão não receber dividendos.***

Nos termos do artigo 38, §1º do Estatuto Social, após constituição de reserva legal, o lucro que remanescer deverá ser destinado ao pagamento do dividendo obrigatório, que corresponderá a 25% ou 50% do lucro líquido ajustado, conforme determinação do Conselho de Administração, sendo certo que a fixação do dividendo obrigatório em 25% do lucro líquido ajustado depende da aprovação da maioria qualificada dos membros do Conselho de Administração, assim entendida como a deliberação

tomada pelos Conselheiros com no máximo 1 (um) voto contrário. Apesar disso, a Companhia poderá deixar de pagar o dividendo obrigatório por deliberação da Assembleia Geral caso o Conselho de Administração entenda que seu pagamento seria incompatível com a situação financeira da Companhia nos termos do §4º do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações. No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do estatuto ou do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a assembleia geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, deixar de pagar o que exceder a parcela realizada do lucro líquido, destinando-a à constituição de reserva de lucros a realizar.

*b. Seus acionistas, em especial os acionistas controladores*

***Os interesses dos acionistas controladores da Companhia podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas da Companhia.***

Os acionistas controladores da Companhia têm poderes para, entre outros atos, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração da Companhia e determinar o resultado de deliberações que exijam aprovação de acionistas, inclusive em operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório, impostas pela Lei das Sociedades por Ações. Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas da Companhia.

*c. Suas Controladas e Coligadas*

***A participação da Companhia em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.***

A Companhia investe em SPEs em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs incluem a potencial falência dos parceiros de suas SPEs e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. A Companhia poderá enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas parcerias. Adicionalmente, se os sócios da Companhia falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Companhia pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispendar recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Companhia.

***A Companhia compartilha o controle de alguns empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus.***

O controle de alguns empreendimentos é compartilhado com outros sócios. A necessidade de prévia aprovação desses investidores na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Companhia implemente adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Ademais, eventuais disputas com seus sócios podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Companhia e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Companhia.

***Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros.***

A Companhia pode vir a ter de financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos. Isso expõe a Companhia a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.

Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Companhia referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o resultado da Companhia. Para mais informações, ver o item 2.1 deste Formulário de Referência.

***Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.***

O Judiciário brasileiro ou os próprios credores e/ou empresas do grupo econômico da Companhia podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os acionistas poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do seu grupo econômico.

***A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.***

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia é parte em transações com a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR"), companhia sob controle comum ao da Companhia, e poderá contratar novas transações com partes relacionadas, em particular associadas ao compartilhamento de custos e despesas, parcerias para exploração conjunta de empreendimentos imobiliários e negociações envolvendo a compra ou venda de terrenos pela Companhia. A HBR ou outras partes relacionadas à Companhia podem ter interesses que não sejam alinhados aos interesses da Companhia. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, os mecanismos de governança existentes para lidar com estas situações poderão ser insuficientes. Enquanto a Companhia for parte em referidas transações com a HBR ou outras partes relacionadas, eventuais conflitos de interesse que possam resultar desse relacionamento podem levar a potenciais impactos negativos para os negócios da Companhia, afetando adversamente suas atividades, situação financeira e resultados, bem como a seus acionistas. Para mais informações acerca das transações com partes relacionadas

da Companhia, veja o item 11 deste Formulário de Referência.

*d. Seus administradores*

***A perda de membros da alta administração da Companhia e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre sua situação financeira e em seus resultados operacionais.***

A capacidade de a Companhia manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. A Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Companhia ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

e. *Seus fornecedores*

***Eventuais problemas de atrasos e falhas em empreendimentos imobiliários da Companhia causados por terceiros podem ter um efeito adverso na imagem da Companhia, nos seus negócios, além de gerar um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais.***

A Companhia contrata terceiros para prestarem serviços e/ou fornecerem materiais, peças e equipamentos para seus empreendimentos imobiliários. Como resultado, o prazo de construção, a tempestividade da entrega do material e dos equipamentos, bem como a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados, além da observância da legislação em geral, especialmente a trabalhista e a previdenciária por parte dos terceiros contratados, estão fora do controle da Companhia. Eventuais falhas, descumprimentos, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelos terceiros que a Companhia contrata podem ter um efeito negativo em sua situação financeira, imagem e relacionamento com seus clientes, podendo impactar negativamente seus negócios e operações. Ademais, de acordo com os termos dos contratos de venda de unidades autônomas de empreendimentos residenciais ou comerciais incorporados pela Companhia, na hipótese de atraso na entrega da obra em prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias da data programada (exceto na ocorrência de casos fortuitos e/ou de força maior), os seus clientes têm o direito de optar por rescindir o contrato, sem o pagamento da multa rescisória e serem reembolsados em única parcela dos valores pagos, corrigidos monetariamente ou decidir pela continuidade da aquisição do imóvel com o recebimento de multa compensatória estipulada em contrato a ser paga pela Companhia em razão do atraso. Além disso, conforme a legislação em vigor, a Companhia presta garantia limitada ao prazo de 5 (cinco) anos sobre defeitos estruturais de seus empreendimentos, conforme disposto no termo de posse e entrega de chaves aos clientes e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, a Companhia pode incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito material adverso na sua situação financeira, resultados operacionais, bem como no preço de mercado de suas ações.

***A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.***

As subsidiárias de incorporação imobiliária da Companhia não possuem empregados próprios. A utilização de mão de obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, no caso destas últimas não

honrarem com os encargos trabalhistas e previdenciários relativos aos seus empregados. A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia.

***As pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente da Companhia.***

A Companhia pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos e/ou indisponibilidade de materiais; (ii) aumento de custo de mão de obra ou falta de mão de obra especializada; (iii) queda de produtividade; e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Companhia. Além disso, nos termos da legislação aplicável, a Companhia não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajuste. Assim, eventuais alterações nos custos de realização das obras, ou falhas em suas estimativas podem ocasionar um efeito material adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia, bem como no preço de mercado de suas ações.

Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Companhia.

*f. Seus clientes*

***A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos e cancelamentos de contratos por parte dos clientes (distratos). Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo destes financiamentos aumentar ou houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos clientes, os resultados da Companhia podem ser afetados.***

A Companhia e suas controladas permitem que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos a prazo. Consequentemente, a Companhia e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa fixada anualmente em parte das parcelas de pagamento dos juros, os contratos de venda a prazo de unidades de empreendimentos residenciais, comerciais incorporados ou loteamentos executados pela Companhia preveem, via de regra, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Companhia, podem ser afetados.

Na hipótese de distratos ou inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante à Companhia o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente ou que tenha cancelado o contrato, observados os prazos e os procedimentos legais e/ou judiciais. A Companhia não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá.

*g. Setores da economia nos quais o emissor atue*

***A falta de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Companhia e de recursos para financiar aquisições de imóveis por compradores em potencial poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.***

Dado que o ciclo operacional e de caixa da Companhia é extenso, do lançamento do empreendimento até a conclusão da obra passam-se, em média, 40 meses, as atividades da Companhia exigem volumes significativos de capital de giro. A Companhia depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir as suas necessidades de capital de giro. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Companhia, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis, em especial nas classes média-baixa e média, também dependem de empréstimos bancários para financiar suas aquisições e de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). A Companhia não pode assegurar a disponibilidade de financiamento para ela ou para potenciais compradores de imóveis, e tampouco que, se disponíveis, estes financiamentos terão condições satisfatórias para a Companhia ou para estes compradores em potencial. Mudanças nas regras de financiamento de obras ligadas ao Sistema Financeiro da Habitação ("SFH"), do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") ou de utilização dos recursos do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de a Companhia financiar suas necessidades de capital e a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições, restringindo, dessa forma, o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, reduzindo a demanda pelos seus imóveis residenciais e gerando um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais.

***O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Companhia pode não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais.***

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A Companhia concentra as suas atividades de incorporação no Estado de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais. Uma série

de incorporadoras residenciais e comerciais, além de companhias de serviços imobiliários, concorrem com a Companhia na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de compradores em potencial e de parceiros. Outras companhias, inclusive estrangeiras em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A Companhia não tem como garantir que continuará a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas ou que conseguirá repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de lançamentos. À medida que um ou mais dos concorrentes da Companhia iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Companhia podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Companhia não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto seus concorrentes, a sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da Companhia poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

***A Companhia está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária.***

A Companhia dedica-se à incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo essa atividade. Além dos riscos aqui mencionados, as atividades da Companhia são afetadas pelos seguintes riscos:

- A Companhia poderá ser impedida, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderá tornar seus projetos inviáveis em termos econômicos ou financeiros;
- As condições do mercado imobiliário local ou regional poderão se deteriorar, ou ainda o grau de interesse dos compradores por projetos da Companhia ou o preço de venda das unidades poderão ficar significativamente abaixo do esperado, afetando adversamente a rentabilidade de seus projetos;
- A confiança dos potenciais clientes da Companhia pode ser abalada em função da eventual falência, recuperação ou crise financeira de qualquer dos concorrentes da Companhia que afete adversamente o setor imobiliário;
- Os custos operacionais da Companhia poderão aumentar e suas margens podem ser adversamente afetadas em decorrência do aumento nos prêmios de seguros, impostos imobiliários e de serviços públicos;

- Um número significativo dos clientes da Companhia poderá atrasar suas prestações em função de uma eventual deterioração na situação econômica ou de outra natureza no País; e/ou
- A Companhia está sujeita a realização de distratos por parte dos clientes, o que tem impacto direto na atividade de incorporação imobiliária. O distrato diminui o volume de recebíveis da companhia, impactando o balanço patrimonial, como também, exige um retorno de uma parte do que foi pago para a incorporadora ao cliente, tendo impacto direto no caixa da companhia. Além disso, a unidade distratada terá que ser vendida novamente, implicando em um custo com publicidade e propaganda para vendê-la.

A ocorrência de qualquer dos riscos acima poderá causar um efeito relevante adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

***O negócio da Companhia, os resultados de suas operações, bem como o valor de suas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.***

A indústria de incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Companhia poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, conseqüentemente, nos planos da Companhia.

***O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Companhia.***

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam a política monetária, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas

incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. O negócio da Companhia, o seu resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa, bem como o valor de mercado de suas ações, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;
- variação cambial;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para gerar incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários emitidos fora do Brasil e referenciados a emissores brasileiros.

Sendo assim, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Companhia.

***A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Companhia.***

Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa de juros básica da economia (“SELIC”) tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômica, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e

aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Os índices de inflação anuais foram de 5,5%, -3,2% e 6,54% em 2022, 2023 e 2024, respectivamente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), e de 5,79% e 4,62% e 4,83% em 2022, 2023 e 2024, respectivamente, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não é possível prever se a Companhia será capaz de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da Companhia. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da Companhia e a capacidade de pagamentos de seus clientes.

***A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Companhia.***

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de companhias listadas para negociação em bolsa de valores.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava-Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A Companhia entende que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento.

A Companhia também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da

Companhia. A Companhia não pode prever quais políticas o novo governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia ou sobre a economia brasileira.

***Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito***

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2023, publicado pelo Banco Central do Brasil, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 57,8% do estoque de crédito total para pessoas físicas, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 92,6% do mercado, com destaque para a Caixa Econômica Federal, que sozinha concentra 67,4% das operações.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes.

***A volatilidade e a iliquidez inerentes ao mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de venderem ações ordinárias de emissão da Companhia ao preço e no momento desejados.***

O investimento em valores mobiliários brasileiros, como as ações ordinárias da Companhia, com frequência envolve um risco maior que o investimento em valores mobiliários de emissoras em outros países e geralmente são considerados mais especulativos por natureza. Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, mas não limitado a:

- mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e
- restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários, como nos Estados Unidos ou Europa. A Companhia não pode assegurar que, após a conclusão de oferta de ações de sua emissão, haverá um mercado secundário com níveis altos de liquidez, o que poderá limitar a capacidade do acionista da Companhia vender

suas ações pelo preço e na ocasião desejados. Adicionalmente, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou órgão que venha a sucedê-la pode ser regulada de forma diferente da qual os investidores estrangeiros estão acostumados, o que pode limitar a capacidade do respectivo acionista de vender sua participação no preço e no momento desejado. Além disso, o preço das ações vendidas em uma oferta pública está, frequentemente, sujeito à volatilidade imediatamente após sua realização. O preço de mercado de ações ordinárias de emissão da Companhia pode variar significativamente como resultado de vários fatores, alguns dos quais estão fora do controle da Companhia.

***Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros.***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Crise em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia. Isso poderia dificultar o acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da Companhia no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente os negócios e o valor de mercado das ações da Companhia.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das ações da Companhia, além de dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

***A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e os resultados operacionais da Companhia, bem como o valor de mercado de suas ações.***

Historicamente, em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu recorrentes desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas estrangeiras ao longo das últimas quatro décadas. O Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo: (i) desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas, durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal; (ii) sistemas de mercado de câmbio flutuante; e (iii) controles cambiais.

Nos últimos anos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real se valorizou 11,8%, 8,7% e 17,2% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente. Em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 32,0% frente ao Dólar, tendo fechado em R\$2,34 por US\$1,00 em 31 de dezembro de 2008. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, observou-se a desvalorização de 1,5% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$3,31 por US\$1,00. Mais recente no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, observou-se a desvalorização de 17,1% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$3,87 por US\$1,00. Por fim, no período de chegada Covid-19 ao Brasil, em março de 2020, até o dia 30 de abril de 2021, observou-se a desvalorização de 26% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar que no início de março estava cotada em R\$5,63 por US\$1,00. Não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao Dólar novamente.

Eventuais desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros internas, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e, consequentemente, a Companhia.

***Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.***

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating dos Estados Unidos: Standard and Poor's, Moody's e Fitch . Consequentemente, os preços dos títulos

emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, podem levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, causando razoáveis flutuações do Real em relação ao Dólar americano. Não obstante, o PIB brasileiro experimentou acréscimos entre 2,9% e 3,4% nos últimos anos de 2023 e 2024, respectivamente, além de redução do nível de desemprego.

*h. Regulação dos setores em que o emissor atue*

***Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Companhia, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.***

As atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Companhia, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. As empresas do setor imobiliário, incluindo a Companhia, são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver atividades de incorporação imobiliária, e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente de seus resultados operacionais. Ademais, a Companhia pode enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo seus resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Companhia pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, resultados operacionais.

As operações da Companhia também estão sujeitas às leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As exigências contidas nessas leis podem acarretar atrasos, fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

***O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Companhia estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.***

Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência,

aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis.

Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da Companhia, a Companhia pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Companhia e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros.

Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da Companhia, especialmente as SPEs voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, desenvolvida pela Companhia em conjunto com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária de suas SPEs e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais da Companhia.

***Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Companhia.***

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigor desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no International Financial Reporting Standards (“IFRS”) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores

dos imóveis, as demonstrações financeiras da Companhia são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, em convergência com o IFRS 15, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou questionamentos sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Por conseguinte, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, a Companhia decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS Interpretations Committee (“IFRS-IC”), estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada por nós.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os resultados operacionais da Companhia, uma vez que reconhece receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações e informações financeiras da Companhia, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

***Os imóveis de propriedade da Companhia, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.***

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis pertencentes à Companhia, ou a suas controladas ou coligadas, por decisão

unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Companhia, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

*i. Países estrangeiros onde o emissor atue*

Não se aplica, dado que a Companhia não mantém atividades em outros países, além do Brasil.

j. *Questões sociais*

***Desastres relacionados à saúde podem afetar material e adversamente os negócios, condição financeira, resultados de operações e fluxos de caixa da Companhia e, finalmente, sua capacidade de continuar a operar seus negócios.***

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos negócios, bem como na economia brasileira. Surto de doenças também podem impossibilitar que os colaboradores da Companhia se dirijam às suas instalações (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de colaboradores), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos seus negócios. A Companhia não pode garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, a Companhia não pode garantir que será capaz de impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou superior ao impacto provocado pela pandemia de COVID-19.

***Desafios e incertezas geopolíticas devidos a conflitos militares internacionais em curso podem ter um efeito adverso relevante na economia global, além de impactar nos preços de materiais, podem influenciar nos negócios da Companhia.***

Os mercados globais permanecem operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a eclosão de conflitos internacionais em larga escala, tais como a invasão da Ucrânia pela Rússia em 24 de fevereiro de 2022 e a drástica intensificação dos conflitos entre Israel e o grupo Hamas, em 7 de outubro de 2023. Embora a duração e o impacto de tais conflitos militares em curso sejam altamente imprevisíveis, as guerras mencionadas e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade empresarial globalmente e levar a:

- impactos no mercado de crédito e de capitais;
- volatilidade significativa nos preços das commodities (como aço, cimento e petróleo);
- aumento das despesas relacionadas a materiais diretos e indiretos utilizados no processo produtivo (ou seja, cimento, aço e insumos, entre outros) da Companhia;
- aumento dos custos de recursos (como energia e combustíveis) para as operações da Companhia;

- desaceleração ou impactos na cadeia de suprimentos global e local, o que pode levar à escassez e falta de materiais, commodities e produtos críticos no mercado;
- potencial valorização do dólar americano;
- aumento das taxas de juros e inflação no mercado em que atuamos, o que pode contribuir para novos aumentos nos preços de energia, petróleo e outras commodities; e
- crescimento global mais baixo ou negativo.

Qualquer evento desse tipo pode aumentar os custos e afetar adversamente os negócios da Companhia se não for capaz de repassar esse aumento de custos aos seus clientes.

A Companhia continua a monitorar as consequências de tais conflitos nos países envolvidos e globalmente, avaliando seu impacto potencial em seus negócios. Qualquer um dos fatores mencionados acima pode afetar os negócios, perspectivas, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia. A extensão e duração da ação militar, sanções e rupturas de mercado resultantes são impossíveis de prever, mas podem ser substanciais. Quaisquer interrupções podem ampliar o impacto de outros riscos descritos neste Formulário de Referência.

*k. Questões ambientais:*

**A companhia está sujeita a riscos de execução de obra por questões ambientais.**

Durante a execução das obras da Companhia corre o risco de haver acidentes oriundos de condições ambientais adversas. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra. A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros. Os seguros contratados pela Companhia não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado e etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Companhia.

**A Companhia está sujeita a perdas relacionadas a desastres naturais, catástrofes, acidentes, incêndios, epidemias e outros eventos fora do seu controle, os quais podem causar um efeito material adverso na sua performance financeira.**

As operações da Companhia estão sujeitas a certos riscos relativos a eventos catastróficos, os quais podem afetar os empreendimentos imobiliários, incluindo, dentre outros, incêndios, explosões, acidentes, interrupções dos negócios devido a eventos políticos ou a demandas trabalhistas, surtos de doenças, condições meteorológicas adversas e desastres naturais, como inundações e desmoronamentos. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar adversamente o resultado operacional e a situação financeira da Companhia. A ocorrência de desastres de grandes proporções, catástrofes, cyber ataques, pandemias, perdas de ativos ou de qualquer outro evento mencionado acima pode afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e a situação financeira da Companhia, inclusive como resultado de sanções cíveis, administrativas e/ou criminais.

**Preocupações crescentes com as alterações climáticas podem levar à exigência de medidas regulatórias adicionais, que podem resultar em um aumento de custos para cumprimento destas regulações.**

Regulamentações ambientais mais restritivas podem resultar na imposição de custos associados às emissões de Gases de Efeito Estufa ("GEE"), seja através de exigências por parte dos órgãos ambientais, seja por meio de outras medidas de natureza regulatória e ambiental. Devido à preocupação quanto ao risco das alterações climáticas, uma série de países, incluindo o Brasil, adotou ou está considerando adotar marcos regulatórios que, entre outras regras, visam reduzir a emissão de GEE. Regulamentações sobre GEE poderão aumentar os custos da

Companhia para estar em conformidade com a legislação ambiental. Tal situação poderá afetar os resultados operacionais e financeiros da Companhia.

*I. Questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição:*

***A companhia está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, de execução e de projeto.***

Durante a execução das obras da Companhia corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução e de projeto. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros. Os seguros contratados pela Companhia não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado e etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Companhia.

***A inobservância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais.***

A Companhia está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no item 1.6 deste Formulário de Referência. A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia. As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Companhia incorra custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente protegidas ou sensíveis, inclusive após o início da implantação dos empreendimentos. Além disso, a Companhia é parte e pode vir a ser parte em Termos de Compromisso Ambiental para implantação de medidas compensatórias relacionadas aos seus empreendimentos. Ainda, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Companhia e/ou de suas controladas, bem como relacionados a terceiros por elas contratados para implementar seus projetos, assim como propor Ações Civis Públicas (“ACP”) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados ou para cessar atividades danosas, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros afetados. Em situações em que a Companhia for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”) ou Termos de

Compromissos genéricos perante o Ministério Público e/ou órgãos ambientais, com assunção de obrigações específicas. Por possuírem natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações assumidas em TACs ou TCAs, a Companhia poderá ficar sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário. A inobservância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de repararmos danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal e administrativa, bem como de respondermos por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dos empreendimentos, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Companhia. Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras podem se tornar mais severas, poderemos incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças, autorizações e outorgas poderão afetar os resultados operacionais de forma negativa. Ademais, as atividades da Companhia, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. Na esfera civil, a legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, sendo imprescritível o prazo para responsabilização civil por danos ambientais, conforme posicionamento consolidado do STF. Ainda, a legislação ambiental prevê responsabilização na esfera criminal tanto para pessoas físicas, quanto para pessoas jurídicas, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, por exemplo. Na esfera administrativa, a violação às normas de proteção ambiental pode gerar a imposição de multas de até R\$ 50 milhões, suspensão de atividades, entre outras penalidades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Companhia a retardar ou redirecionar seus planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre seu fluxo de caixa, sua imagem e em seus investimentos.

m. Outras questões não compreendidas nos itens anteriores:

***As políticas, os procedimentos, o código de conduta e os controles internos da Companhia, assim como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com terceiros para agirem em nome, interesse ou benefício da Companhia, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção ou correlatas, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e a Lei Anticorrupção, fraudes e práticas irregulares por parte dos administradores, empregados e terceiros que agem em nome, interesse ou benefício da Companhia.***

As políticas, procedimentos, controles internos e processos de governança da Companhia podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome, interesse ou benefício da Companhia atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas e às leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, como, por exemplo, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterada, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto nº 3.678, de 30 de novembro de 2000, o Decreto nº 4.410, de 7 de outubro de 2002, conforme alterada, e o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, assim como outras normas relacionadas ao combate à corrupção, em alinhamento com a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE com exceção ao U.S. Foreign Corruption Practices Act – FCPA ou ao U.K. Bribery Act. Da mesma forma, os controles internos que buscamos estabelecer podem também ser insuficientes para detectar eventuais desvios de conduta no âmbito de tais regramentos. Como resultado, a Companhia pode estar sujeita a violações do seu código de conduta e das leis exemplificadas e outros regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, em decorrência de insuficiência de suas políticas, procedimentos e controles internos ou comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome, interesse ou benefício. Além disso, a Companhia está sujeita à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão sujeitos a: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Companhia. De acordo com a Lei Anticorrupção, as pessoas jurídicas

consideradas culpadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos judiciais ou administrativos relacionados à violação de qualquer lei ou regulamento voltado à prevenção e combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, seja no Brasil, seja exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome, interesse ou benefício da Companhia pode resultar em (i) advertência; (ii) multas e indenizações contra a Companhia nas esferas administrativa, civil e penal; (iii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iv) proibição ou suspensão das atividades da Companhia; e/ou (v) perda de direitos de contratar com a Administração Pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da Administração Pública. Todos esses fatores podem resultar em um efeito adverso relevante sobre a reputação, operações, condição financeira e resultados operacionais da Companhia.

***Os investidores podem não conseguir vender as ações da Companhia pelo preço ou no momento desejado, em função da volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro.***

O volume médio de negociação das ações da Companhia pode limitar substancialmente a capacidade dos detentores de ações da Companhia de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo, ou afetar negativamente o preço de mercado dessas ações.

***O crescimento futuro da Companhia poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias.***

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital de giro, de modo que poderá ser necessário levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou da contratação de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de atividades da Companhia, o que pode prejudicar de maneira relevante sua situação financeira e os resultados operacionais. Ainda, as necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas, caso, por exemplo, a receita não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso a Companhia tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou poderá ser obrigada a adiar alguns dos novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Companhia tenha que onerar ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a expansão da Companhia ou afetar-lhes adversamente.

Adicionalmente, a captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá ser feita com exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404., de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), resultando, conseqüentemente, em alterações na quantidade de ações em circulação e no preço das ações da Companhia, bem como na diluição da participação acionária dos seus investidores.

***Caso a Companhia não seja capaz de continuar a repassar ao mercado financeiro a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, havendo um descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Companhia e a concessão de financiamentos a seus clientes, sua situação financeira e seus resultados operacionais poderão ser adversamente afetados.***

A Companhia tem como prática prover financiamento a seus clientes até a conclusão da fase de construção e os orienta a financiar o saldo devedor com instituições financeiras. Caso o cliente não obtenha financiamento junto a uma instituição financeira, a Companhia continua a financiar esse cliente. Nestes casos, a Companhia busca emitir Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”) com lastro em tais créditos, e repassá-las, em seguida, ao mercado financeiro, através de cessão de crédito, ou de operações estruturadas de securitização de créditos por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”). Residualmente, nos casos em que a Companhia não consegue repassar os recebíveis, esses créditos são mantidos em carteira até que o respectivo montante seja totalmente quitado. A Companhia pode não ser capaz de continuar a repassar a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, o que poderá impactar adversamente o seu fluxo de caixa. Ademais, nos casos em que a Companhia financia os seus clientes, está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, o risco de aumento do custo dos recursos captados, e o risco do descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e a concessão do financiamento, que podem afetar adversamente o seu fluxo de caixa, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

***O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Companhia e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetar-lhe adversamente.***

A maior parte das receitas da Companhia decorre das vendas das unidades lançadas, reajustadas em duas fases: durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, a Companhia utiliza o Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e, após a fase de construção, o Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"). A maior parcela das despesas relacionadas à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, conseqüentemente, não seja possível reajustar as receitas na proporção do reajuste de despesas, os resultados financeiros da Companhia poderão ser afetados adversamente.

***A participação da Companhia em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.***

A Companhia investe em SPEs em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs incluem a potencial falência dos parceiros de suas SPEs e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. A Companhia poderá enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas parcerias. Adicionalmente, se os sócios da Companhia falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Companhia pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispendar recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Companhia.

***Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros.***

A Companhia pode vir a ter de financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos. Isso expõe a Companhia a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de termos que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.

Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Companhia referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode

impactar o resultado da Companhia. Para mais informações, ver o item 2.1 deste Formulário de Referência.

Não aplicável, uma vez que não há valores provisionados para os processos elencados no item 4.4, tendo em vista que todos apresentam prognóstico de perda possível. Para maiores informações sobre os valores provisionados das demandas em andamento envolvendo a Companhia e suas subsidiárias, vide item 4.7 abaixo.

## Processos Cíveis Relevantes

| Ação Civil de Improbidade Administrativa |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Processo nº 0006663-47.2012.4.03.6103    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| a) juízo                                 | 3ª Vara Federal de São José dos Campos/SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| b) instância                             | 2ª instância                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| c) data de instauração                   | 04/06/2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| d) partes no processo                    | <b>Autor:</b> : Ministério Público Federal - MPF<br><br><b>Réus:</b> Eliana Pinheiro Silva, Frederico Gustavo de Oliveira Roxo, Francisco Humberto de Oliveira Roxo, Helbor Empreendimentos S/A, Joilson Nascimento Cabral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| e) valores, bens ou direitos envolvidos  | Valor da causa:<br>R\$ 1.000.000,00<br><br>Valor envolvido:<br>R\$ 77.404,41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| f) principais fatos                      | Trata-se de suposta improbidade administrativa na construção do condomínio "Residencial Esplanada Life Club", na qual se requer condenação dos Réus às penas previstas no art. 12 da Lei 8.429/92 (Lei de Improbidade Administrativa). Os pedidos não foram discriminados na inicial. De todo modo, o art. 12, III, da Lei de Improbidade Administrativa (utilizado na sentença que julgou parcialmente procedente a demanda), prevê a condenação à: (i) reparação integral do dano, se houver; (ii) perda da função pública; (iii) suspensão dos direitos políticos de três a cinco anos; (iv) pagamento de multa civil de até cem vezes o valor da remuneração percebida pelo agente; e (v) proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de três anos.</p> <p>Em 17/05/16, foi publicada a sentença julgando parcialmente procedente o pedido, para condenar Helbor, Frederico e Francisco ao seguinte: (i) proibição de contratar com o Poder Público e de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual sejam majoritários, pelo prazo de 3 anos; (ii) multa civil de R\$ 50.000,00 para cada; e (iii) suspensão dos direitos políticos de Frederico e Francisco por 3 anos.</p> <p>Em 16/06/16, houve interposição de recurso de apelação pela Helbor Empreendimentos S.A.; interposição de recurso de apelação por Frederico e Francisco. É importante destacar que, em função de o recurso da Helbor ser dotado de efeito suspensivo (art. 1012 do CPC, e art. 17 da Lei 8429/92), os efeitos da decisão, inclusive no que diz respeito à impossibilidade de contratação com o Poder Público, estão suspensos; em 04/08/16, foi interposta apelação pelo MPF e os autos foram remetidos ao TRF 3. Atualmente, aguarda-se o julgamento do recurso de apelação. Redistribuída a competência no TRF-3 para o Des. RUBENS ALEXANDRE ELIAS CALIXTO. Em 05/03/24, foi proferido despacho que determinou à Serventia que verificasse folhas faltantes na digitalização dos autos. Aguarda-se julgamento do recurso de apelação. Em 07.01.25, foi expedida certidão por meio da qual certifica a Serventia que os autos digitalizados estão de acordo com os autos físicos. Em 07.03.2025, foi proferida decisão que determinou a redistribuição dos autos ao Gabinete 2032 em razão da existência de prevenção para julgamento do recurso. Em 14.03.25, os autos foram redistribuídos e encaminhados à conclusão para julgamento.</p> |
| <b>g) resumo das decisões</b> | Sentença, cujo cumprimento está suspenso enquanto não há confirmação da decisão em segunda instância,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>de mérito proferidas</b>                                   | <p>julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar Helbor, Frederico e Francisco ao seguinte: (i) proibição de contratar com o Poder Público e de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual sejam majoritários, pelo prazo de 3 anos; (ii) multa civil de R\$ 50.000,00 para cada; e (iii) suspensão dos direitos políticos de Frederico e Francisco por 3 anos.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>h) estágio do processo</b>                                 | Aguardando julgamento do recurso ao TRF3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>i) chance de perda</b>                                     | <p>Possível – com contingência de R\$ 77.404,41 - corresponde ao valor atualizado da multa imposta pela sentença à Helbor. Considerando que o recurso de apelação interposto pelo MPF não requer a sua majoração, esse é o atual valor envolvido da demanda com relação à Helbor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>j) motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b> | <p>A sua relevância está vinculada à matéria ventilada na ação, qual seja, improbidade administrativa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>k) impacto em caso de perda</b>                            | <p>Destaque-se que, muito embora o feito tenha sido julgado procedente em primeira instância, existem argumentos importantes para a reforma do julgado, notadamente a falta de elementos que permitam afirmar que a Helbor tenha de fato contribuído para que o documento fosse forjado: (i) a sentença violou o litisconsórcio unitário, tendo absolvido os agentes públicos, para, mesmo declaradamente sem provas, condenar apenas os particulares, afrontando, assim, o art. 166 do CPC; (ii) a sentença adotou premissa equivocada, pois considerou ser incontroversa a falsidade do Ofício 3.773, por meio do qual se teria liberado a construção do empreendimento – ainda que o fato fosse incontroverso, no processo sancionatório isso não acarreta a presunção de veracidade; (iii) a presunção de legitimidade do ato administrativo</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>emanado do IV COMAR não foi desconstituída por provas; (iv) o alegado ato de improbidade simplesmente não aconteceu – não há provas de que o documento foi forjado (especialmente em conluio com a Helbor), nem de quem teria praticado o suposto ato. Inexiste, portanto, materialidade do fato, descaracterizando a ocorrência de ato de improbidade. A sentença violou, assim, o art. 373, I, do CPC, pois o MPF não se desincumbiu de provar os fatos constitutivos de sua pretensão punitiva; (v) o elemento subjetivo do tipo (dolo) também não foi comprovado, o que igualmente afasta a ocorrência de ato de improbidade. Ao presumir o dolo, a sentença violou o princípio in dubio pro reu e, conseqüentemente, o devido processo legal previsto pelo art. 5º, LIV, da Constituição; e (vi) houve condenação em multa civil, mesmo ausentes os parâmetros legais, violando-se o art. 12, parágrafo único, da Lei 8.429/92.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Ação Civil Pública                    |                                                                                                                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Processo nº 0001636-39.2001.8.26.0075 |                                                                                                                          |
| a) juízo                              | 1ª Vara do Foro Distrital de Bertioga/SP                                                                                 |
| b) instância                          | Instância Superior (STJ e STF)                                                                                           |
| c) data de instauração                | 28/12/2001                                                                                                               |
| d) partes no processo                 | <p><b>Autor:</b> Ministério Público Estadual</p> <p><b>Réus:</b> Helbor Empreendimentos S.A. e Município de Bertioga</p> |
| e) valores, bens e direitos           | <p>Valor da causa:</p> <p>R\$ 10.000,00</p>                                                                              |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>envolvidos</b>          | <p>Valor envolvido:<br/>Inestimável</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>f) principais fatos</b> | <p>Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público contra Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Município de Bertioga, visando a declaração de nulidade dos alvarás de aprovação e execução nº 908/2000-A e de construção nº 799/2001 do empreendimento Helbor Atlantis, o cumprimento de obrigações de fazer, sob pena de multa e a anulação do ato de aprovação, dos licenciamentos e do registro.</p> <p>Tendo sido contestada a ação sobreveio a sentença que julgou a ação parcialmente procedente para declarar nulos os atos administrativos consistentes nos alvarás, bem como para condenar em obrigação de fazer, sob pena de multa a ser oportunamente fixada, e em obrigação de não fazer, consistente em não edificar no local sem prévia e nova licença administrativa. Seguiu-se a interposição de Recursos de Apelação por ambas as Rés, que se processam com efeito suspensivo, distribuídos à 9ª Câmara de Direito Público do TJ/SP sob o nº 354.068.5/5-00, sendo Relator o Desembargador Antonio Rulli. Em julgamento no dia 27/05/2009 a E. 9ª Câmara de Direito Público determinou a remessa dos autos ao Colendo Órgão Especial para apreciar a questão constitucional.</p> <p>O Incidente de Inconstitucionalidade de Lei foi autuado sob o nº 181.795.0/9-00, sendo Relator o Des. Ribeiro dos Santos. Em julgamento realizado no dia 13/10/2010 o Órgão Especial do TJSP não conheceu do Incidente de Inconstitucionalidade. Através do Acórdão disponibilizado no DJE de 19/07/2011 a 9ª Câmara de Direito Público rejeitou a matéria preliminar e determinou a remessa dos autos para o Órgão Especial para apreciação da matéria constitucional. Em 21/07/2011 foram interpostos Embargos de declaração, que foram rejeitados. Em 02/12/2011, foi interposto Recurso Especial quanto à matéria preliminar. O Presidente da Seção de Direito Público do TJ/SP considerou que não havia “nada a analisar, uma vez que a petição não preenche os requisitos intrínsecos para tal exame, qual seja a</p> |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>existência de um julgamento final”. Seguiram-se Embargos de Declaração que foram rejeitados e, em 02/02/2015, foi protocolado Agravo em Recurso Especial autuado em 27/02/2018 sob nº 1.253.676/SP (2018/0042629-1) e distribuído ao Min. Og Fernandes da C. Segunda Turma do STJ. O referido recurso não foi conhecido pelo relator. Opôs-se embargos de declaração que restaram rejeitados. O trânsito em julgado se operou em 14/09/2022 e os autos retornaram para o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para o julgamento do mérito relativamente ao Incidente de Inconstitucionalidade. O processo foi remetido para o Órgão Especial do TJ/SP para apreciação da matéria constitucional que, em julgamento realizado em 20/09/2023, acolheu a arguição para declarar a inconstitucionalidade da Lei Municipal nº 431, de 20 de dezembro de 2000, e da Lei Municipal nº 432, de 20 de dezembro de 2000, ambas do Município de Bertioga, determinando-se o retorno dos autos à Câmara suscitante. Foram opostos embargos de declaração protocolados em 1º/11/2023 e oportunizada vista ao Município de Bertioga e, após, à Procuradoria-Geral de Justiça. No julgamento realizado em 05/06/2024, o Órgão Especial do TJ/SP rejeitou os embargos de declaração. Os autos retornaram para a 9ª Câmara de Direito Público para julgamento das apelações. Sobreveio acórdão que negou provimento ao recurso de apelação. Foram opostos embargos de declaração que foram rejeitados. Os recursos especial e extraordinário foram protocolados nos autos em 24/02/2025 e aguardam processamento.</p> |
| <p><b>g) resumo das decisões de mérito proferidas</b></p> | <p>A sentença julgou a ação parcialmente procedente para declarar nulos os atos administrativos consistentes nos alvarás, bem como para condenar em obrigação de fazer, consistente na demolição de eventuais construções com base nos respectivos alvarás, sob pena de multa a ser oportunamente fixada, e em obrigação de não fazer, consistente em não edificar no local sem prévia e nova licença administrativa. O Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso de apelação. Atualmente aguarda-se o julgamento do Recurso Especial e Recurso</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                               |                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | Extraordinário.                                                                                                                                      |
| <b>h) estágio do processo</b>                                 | Aguardando julgamento de recurso em instância superior (STJ e STF).                                                                                  |
| <b>i) chance de perda</b>                                     | Possível.                                                                                                                                            |
| <b>j) motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b> | Em razão da matéria da ação, anulação dos alvaras que autorizaram a construção do empreendimento Atlantis.                                           |
| <b>k) impacto em caso de perda</b>                            | Considerando que o Empreendimento foi construído e entregue há mais de 20 anos, as consequências seriam a conversão da condenação em perdas e danos. |

## Processos Fiscais Relevantes

| Processo Administrativo Tributário      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Processo nº 13884.722.009/2016-94       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| a) juízo                                | Secretaria da Receita Federal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| b) instância                            | Conselho Administrativo de Recursos Fiscais                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| c) data de instauração                  | 2016 – Não consta a data exata do ajuizamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| d) partes no processo                   | <b>Autor:</b> Delegacia da Receita Federal do Brasil em Mogi dasCruzes<br><br><b>Réus:</b> Helbor Empreendimentos S/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| e) valores, bens ou direitos envolvidos | Exigência de valores a título de contribuições previdenciárias, relativas à competência de 01/2013, decorrente de operações de “Stock Options”, com valor de R\$ 8.489.402,88 (07/2016) e valor atualizado até 06/2019 de R\$ 10.666.299,24.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| f) principais fatos                     | Em 20/07/2016, a empresa foi intimada do auto de infração. Em 19/08/2016, foi protocolada impugnação administrativa. Em 26/02/2018, empresa foi intimada do despacho proferido pelo Sr. Presidente da 9ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento de Ribeirão Preto que, determinou, a realização de diligência para o esclarecimento dos equívocos apontados na impugnação e da manifestação apresentada pelo Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil. Em 23/03/2018, protocolamos manifestação à fiscalização em face do despacho de diligência proferido pela Fiscalização. Em 08/04/2019, empresa foi intimada da decisão que julgou improcedente a impugnação. Em 07/05/2019, protocolamos recurso voluntário. Ato contínuo, os autos foram remetidos ao Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Até a presente data, o recurso aguarda julgamento administrativo. |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>g) resumo das decisões de mérito proferidas</b>            | Trata-se de processo administrativo, o qual ainda está pendente de julgamento pelo CARF; logo, não há decisão na esfera judicial sobre este processo.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>h) estágio do processo</b>                                 | Recursal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>i) chance de perda</b>                                     | Possível.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>j) motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b> | Em razão da matéria ventilada, qual seja, “stock options”, bem como em razão do valor envolvido.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>k) impacto em caso de perda</b>                            | Em caso de finalização do processo administrativo de maneira desfavorável à Companhia, dá-se início à fase judicial da cobrança do débito. Nessa ocasião, a Companhia deverá optar por quitar a dívida ou questionar a sua validade perante o juízo. Possivelmente, a discussão judicial do débito trará impactos financeiros para a Companhia, em montante equivalente ao valor atualizado da dívida. |

| <b>Processo administrativo tributário</b>                         |                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Processo nº PA 19515.721354/2017-76 e 19515.721348/2017-19</b> |                                                                                                                                                                  |
| <b>a) juízo</b>                                                   | Secretaria da Receita Federal                                                                                                                                    |
| <b>b) instância</b>                                               | Conselho Administrativo de Recursos Fiscais                                                                                                                      |
| <b>c) data de instauração</b>                                     | Dezembro de 2017                                                                                                                                                 |
| <b>d) partes no processo</b>                                      | <p><b>Autor:</b> Delegacia da Receita Federal do Brasil em Mogi das Cruzes</p> <p><b>Réus:</b> Hesa 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“<u>Hesa 67</u>”).</p> |
| <b>e) valores, bens ou direitos envolvidos</b>                    | <p>Valor: R\$ 17.397.376,47 (12/2017)</p> <p>Valor Atualizado até 06/2019: R\$ 18.780.486,88.</p>                                                                |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>f) principais fatos</b>                                    | <p>Trata-se de processo administrativo em que se discute a exigência de valores a título de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS relativos ao período de outubro 2013 a 2016, em razão da desconsideração de operação de permuta imobiliária. Após a lavratura do Auto de Infração, em 26/01/2018 a Hesa 67 protocolou a sua impugnação administrativa. Em 22/11/2018, a empresa foi intimada da decisão que julgou parcialmente procedente a impugnação (redução parcial do lançamento). Em 20/12/2018 foi protocolado recurso voluntário e recurso de ofício, todavia, em 12/11/2024, a egrégia 4ª Câmara da 1ª Turma Ordinária do CARF, por sua vez, negou provimento aos recursos voluntário e de ofício, para manter os fundamentos adotados pela Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento (DRJ/SP). Assim, em 06/03/2025, apresentamos embargos de declaração em face do acórdão que, atualmente, aguarda julgamento pelo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.</p> |
| <b>g) resumo das decisões de mérito proferidas</b>            | <p>Trata-se de processo administrativo, o qual ainda está pendente de julgamento pelo CARF; logo, não há decisão na esfera judicial sobre este processo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>h) estágio do processo</b>                                 | <p>Recursal.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>i) chance de perda</b>                                     | <p>Possível.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>j) motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b> | <p>Em razão da matéria ventilada, qual seja, IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, bem como em razão do valor envolvido.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>k) impacto em caso de perda</b>                            | <p>Em caso de finalização do processo administrativo de maneira desfavorável à Hesa 67, dár-se-à início a fase judicial da cobrança do débito. Nessa ocasião, a Hesa 67 deverá optar por quitar a dívida ou questionar a sua validade perante o juízo. Possivelmente, a discussão judicial do débito trará impactos financeiros para a Companhia, em montante equivalente ao valor atualizado da dívida.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**Processos Trabalhistas Relevantes**

Não há.

**Processos Ambientais Relevantes**

Não há.

**Outros Processos Relevantes**

Não há

Não aplicável, uma vez que não há valores provisionados para os processos elencados no item 4.4, tendo em vista que todos apresentam prognóstico de perda possível. Para maiores informações sobre os valores provisionados das demandas em andamento envolvendo a Companhia e suas subsidiárias, vide item 4.7 abaixo.

Não há nenhum processo sigiloso relevante do qual a Companhia ou suas controladas sejam parte, que não tenham sido divulgados no item 4.4.

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

A Companhia e suas controladas poderão periodicamente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

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

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

- a. Se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política.**

A Companhia possui uma Política de Gerenciamento de Riscos, aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 29 de março de 2022.

A Política pode ser consultada no site de RI da Companhia em:

<https://ri.helbor.com.br/governanca-corporativa/estatutos-e-politicas/>

- b. Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:**

- i. Os riscos para os quais se busca proteção*
- ii. Os instrumentos utilizados para proteção*
- iii. A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos*

A Política de Gerenciamento de Riscos da Helbor tem como objetivo geral estabelecer as diretrizes que deverão ser observadas pela Companhia quanto as boas práticas de governança e controles internos no que tange a identificação, análise e avaliação dos riscos que possam afetar os seus objetivos estratégicos

Neste contexto, a Política classifica os riscos aos quais está exposta em 5 categorias:

- Estratégicos: Riscos que afetam a estratégia ou os objetivos estratégicos da Companhia. Estão atrelados a cenários de incertezas e/ou oportunidades e estão no foco prioritário da alta administração da Companhia;
- Operacionais: Riscos decorrentes da inadequação ou falha na gestão de processos internos, de pessoas ou tecnologias que possam dificultar ou impedir o alcance dos objetivos;
- Financeiros: Riscos decorrentes de efeitos não esperados no cenário econômico, político e nas tendências de mercado que podem ter reflexo no comportamento do consumidor, na taxa de juros, inflação, investimentos financeiros, dentre outros;
- Compliance: Riscos que estão dentro do contexto legal ou regulatório, ligados à corrupção pública ou privada, crimes e a fraudes; e
- Tecnologia da Informação (TI): Riscos relacionados ao uso, operação e influência da tecnologia da informação dentro da Companhia que possam gerar vulnerabilidades que uma vez exploradas afetam a operação e resultados da Companhia.

A estratégia de gestão de riscos, por sua vez, está baseada em cinco pilares:

- (i) Identificação dos riscos;
- (ii) Análise e avaliação dos riscos;

- (iii) Tratamento dos riscos;
- (iv) Monitoramento dos riscos; e
- (v) Comunicação.

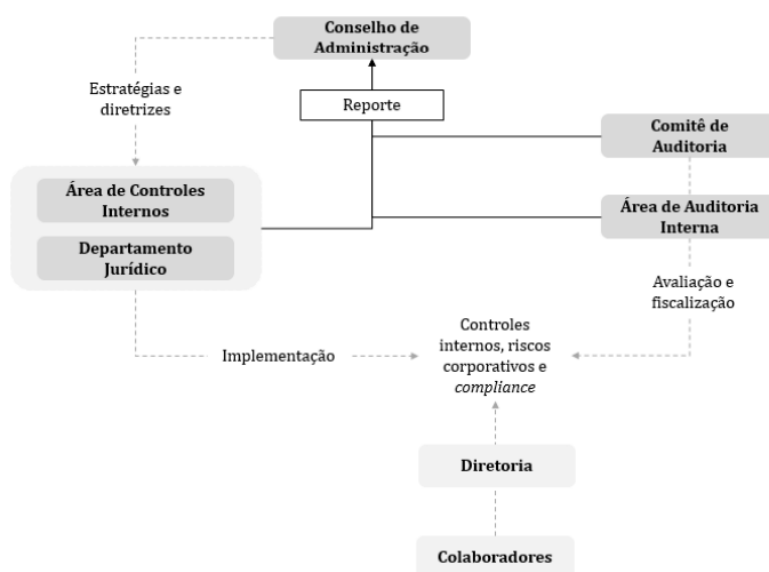
Em síntese, o processo de gestão de riscos passa pela identificação do risco ao qual a Helbor está sujeita, a sua avaliação e classificação entre “Alto”, “Médio” e “Baixo”, a definição do apetite de risco da Companhia e, com base neste, a definição do tratamento a ser dado aos riscos, conforme indicado abaixo:

| Eliminar                                                                                                                     | Mitigar                                                                                                                                     | Transferir                                                                                                                                | Aceitar                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adotar ações que alterem ou eliminem um processo ou um projeto, protegendo os objetivos do negócio dos impactos deste risco. | Adotar medidas de controle para reduzir a probabilidade e/ou o impacto de um risco até um nível aceitável de acordo com o Apetite de Risco. | Adotar ações que reduzam a probabilidade e/ou o impacto do risco pela transferência total ou pelo compartilhamento de uma parte do risco. | Nenhuma medida é adotada para afetar a probabilidade e/ou o impacto do risco, pois está dentro do nível aceitável de Apetite de Risco. |

Nos termos da Política o processo ora referido deve ser monitorado de forma contínua, com a finalidade de assegurar a eficácia e adequação dos controles internos e obter informações que proporcionem melhorias.

Por fim, todas as partes interessadas na Política devem ser informadas sobre todas as etapas do processo de gerenciamento de riscos, de forma a contribuir para o entendimento da situação e da eficácia dos planos de ação.

Em síntese, a estrutura de organizacional de gerenciamento de riscos, bem como os fluxos de reporte adotados pela Companhia, estão organizados da seguinte forma:



As atribuições das partes integrantes do processo de gestão de riscos da Helbor estão indicadas abaixo:

- (i) Conselho de Administração. Cabe ao Conselho de Administração:
- Fixar a orientação geral dos negócios e aprovar as diretrizes de riscos da Companhia;
  - Estabelecer, com base na capacidade de tolerância e estratégia da Companhia, os limites aceitáveis de Apetite de Risco;
  - Influenciar e patrocinar a cultura de gestão de riscos da Companhia;
  - Avaliar, anualmente, a suficiência da estrutura e do orçamento do Comitê de Auditoria para o desempenho de suas funções;
  - Estabelecer as atribuições da Área de Auditoria Interna;
  - Avaliar se a administração da Companhia está adotando os controles necessários para o gerenciamento de riscos; e
  - Aprovar a presente Política, bem como suas evoluções e revisões futuras.
- (ii) Comitê de Auditoria (COAUD). Cabe ao Comitê de Auditoria, vinculado ao Conselho de Administração:
- Requerer, conforme necessário, informações detalhadas relacionadas a riscos corporativos, inclusive a respeito de políticas e procedimentos relacionados à remuneração da administração, à utilização de ativos da Companhia ou às despesas incorridas em nome da Companhia;
  - Manter, periodicamente, reuniões com os gestores dos principais processos operacionais da Companhia com o objetivo de conhecer as operações, o mapeamento dos riscos do negócio e os controles internos em vigor para mitigá-los, bem como reportá-los periodicamente para o Conselho de Administração;
  - Supervisionar as atividades da área de auditoria interna, por meio da discussão e parecer acerca do plano de atividades da auditoria interna e acompanhamento da sua execução, monitorando a efetividade e a suficiência da sua estrutura e propondo ao Conselho de Administração as ações que entender necessárias para aperfeiçoá-la
  - Acompanhar as atividades de controles internos da Companhia e de compliance da Companhia, por meio dos reportes estabelecidos nesta Política e de reuniões periódicas com os representantes da Área de Controles Internos e do Departamento Jurídico a respeito das atividades conduzidas;
  - Avaliar a observância, pela diretoria da Companhia, quanto à resposta e estabelecimento de planos de ação e prazos para implementação de solução das recomendações apresentadas pela auditoria interna ou independente, assim como as emitidas pelo próprio Comitê;
  - Recomendar ao Conselho de Administração da Companhia eventual correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de gerenciamento de riscos e de transações entre partes relacionadas, podendo reunir-se com o Conselho de

Administração para discutir tais políticas, bem como as práticas e procedimentos identificados no âmbito das suas respectivas competências; e

- Possuir meios para a recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

(iii) Área de Auditoria Interna. Cabe à Área de Auditoria Interna, vinculada operacionalmente à Vice-Presidência de Governança Corporativa:

- Aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controle e governança da companhia.
- Reportar-se ao Comitê de Auditoria e ao Conselho de Administração no mínimo trimestralmente e sempre que houver necessidade;

(iv) Área de Controles Internos. Cabe à Área de Controles Internos, vinculada operacionalmente à Vice-Presidência de Governança Corporativa:

- Reportar-se ao Comitê de Auditoria e ao Conselho de Administração no mínimo trimestralmente e sempre que houver necessidade;
- Manter a Administração atualizada quanto às deficiências de controle, Governança e Gestão de Riscos Corporativos, bem como do status de implantação dos Planos de Ação, através da elaboração de relatórios mensais, ou por trabalho executado;
- Assegurar segregação de funções entre as atividades e cargos através do mapeamento de perfil de acesso, evitando conflitos de interesse;
- Eliminar as deficiências de controle e avaliar a implantação das recomendações de melhoria identificadas pela auditoria externa e consultorias; e
- Apoiar a auditoria interna na implantação de suas recomendações de melhoria identificadas.

(v) Departamento Jurídico. Dentre outras competências previstas nas normas internas da Companhia, cabe ao Departamento Jurídico:

- Avaliar e monitorar o Risco de Compliance;
- Em conjunto com a Área de Recursos Humanos, mapear e conduzir treinamentos de compliance às áreas de interesse;
- Auxiliar o Comitê de Ética e o Departamento de Recursos Humanos na apuração e análise das medidas disciplinares a serem aplicadas em decorrência de violação do Código de Conduta Ética da Companhia;
- Reportar-se ao Comitê de Auditoria e ao Conselho de Administração no mínimo trimestralmente e sempre que houver necessidade.

(vi) Diretoria. Cabe à Diretoria:

- Implementar as estratégias e diretrizes da Companhia aprovadas pelo Conselho de Administração;
- Atuar diretamente no gerenciamento de riscos da sua área,

privilegiando a identificação, avaliação, tratamento e monitoramento dos riscos;

- Assegurar a implementação dos planos de ação definidos para o tratamento dos riscos;
- Reportar ao Comitê de Auditoria informações relacionadas às suas atividades que possam impactar o gerenciamento de riscos da Companhia; e
- Comunicar ao Comitê de Auditoria riscos identificados, sejam eles novos ou não;

(vii) Colaboradores:

- Assegurar a operacionalização da gestão de riscos da Companhia, fazendo parte do processo de identificação, avaliação e mensuração, implementando, sempre que possível, ações preventivas e corretivas.

***c. A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada.***

A Companhia entende que os controles adotados são adequados à realidade da Companhia. As questões relevantes são acompanhadas pelas diversas áreas e departamentos pertinentes, sempre com a supervisão constante da Diretoria da Companhia.

**a. As principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las.**

O sistema de controles internos da Companhia foi estruturado por sua administração e envolve todos os colaboradores, com o propósito de permitir a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia de forma fidedigna e completa, em linha com os dispositivos legais e com as normas editadas pelos órgãos reguladores. As demonstrações financeiras da Companhia são atualmente auditadas pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S/S, que, anualmente, elabora uma carta de recomendações sobre os controles internos da Companhia.

Com base em tais recomendações, a administração da Companhia realiza um processo anual de revisão, aprimoramento e melhoria dos controles internos para a preparação de suas demonstrações financeiras, com o intuito de fornecer aos seus investidores informações confiáveis. Ainda, a Companhia tem como prática a utilização de sistemas de software de alta tecnologia que auxiliam a administração e garantem a qualidade das informações contábeis, planejamento financeiro e gerencial.

Com relação aos seus controles internos, a Companhia procura sistematicamente fortalecer as práticas de governança, com foco nos pilares de anticorrupção e prevenção a fraudes, e implementando processos de constante monitoramento das práticas adotadas em nome da Companhia, de modo a garantir o atendimento a todas as leis e normas regulamentares aplicáveis, tanto nacionais, quanto internacionais, pela Companhia, pelos seus colaboradores e pela administração.

Ademais, a Companhia disponibiliza à sua administração e aos seus colaboradores orientações mínimas sobre a conduta deles esperada pela Companhia, sendo que, em caso de violação das regras internas ou exigências externas envolvendo a Companhia, são aplicadas orientações disciplinares ou medidas corretivas, conforme o necessário. A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para a elaboração de suas demonstrações financeiras é apropriado para o desenvolvimento de suas atividades e suficiente para assegurar que estas representem adequadamente sua posição patrimonial e financeira, bem como os resultados de suas operações.

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para a elaboração de suas demonstrações financeiras é apropriado para o desenvolvimento de suas atividades e suficiente para assegurar que estas representem adequadamente sua posição patrimonial e financeira, bem como os resultados de suas operações.

**b. As estruturas organizacionais envolvidas**

A Companhia possui a seguinte estrutura de gerenciamento e aprimoramento dos controles internos para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis:

Conselho de Administração: Nos termos do artigo 24 do Estatuto Social da Companhia, compete ao Conselho de Administração, dentre as suas atribuições, estabelecer a orientação geral dos negócios da Companhia; escolher e destituir auditores independentes; e convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários.

Diretoria: Conforme disposto no artigo 32 do Estatuto Social da Companhia, compete à Diretoria, dentre as suas atribuições, a gestão da Companhia, com observância da orientação fixada pelo Conselho de Administração; a orientação e supervisão da escrituração contábil da

Companhia; e a elaboração do relatório da administração e das contas e demonstrações financeiras da Companhia, para apreciação pelo Conselho de Administração e posterior deliberação da Assembleia Geral.

Auditoria Independente: A auditoria independente é contratada pela Companhia para, anualmente, emitir um parecer acerca das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, de acordo com as melhores práticas contábeis e com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, além de emitir relatórios de revisão das informações trimestrais (ITRs) individuais e consolidadas da Companhia. Os auditores independentes executam procedimentos para avaliação de riscos de distorção relevante das demonstrações financeiras. Para tanto, os auditores independentes revisam os controles internos relevantes, de modo que haja uma apresentação adequada das demonstrações financeiras da Companhia.

**c. Se e como a deficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento.**

Os controles internos relativos à preparação e divulgação das demonstrações financeiras da Companhia são desenvolvidos, revisados e aperfeiçoados periodicamente pelos responsáveis dos departamentos de negócios envolvidos na estruturação, execução e implementação dos controles internos (*i.e.* financeiro, engenharia, vendas, marketing, contabilidade e controladoria), sob a supervisão da Diretoria da Companhia.

Além disso, a Diretoria da Companhia monitora regularmente os registros contábeis e financeiros da Companhia de forma individual e consolidada, para assegurar a efetividade dos controles internos e a correção das informações contábeis e financeiras.

**d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade da auditoria independente.**

Não foi reportada deficiência significativa no relatório de auditoria externa relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

**e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas.**

Conforme mencionado no relatório circunstanciado, os nossos auditores independentes não identificaram deficiências consideradas significativas nos controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

***a) se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:***

A Companhia possui diretrizes internas, contempladas em seu Código de Ética e Conduta, em relação a procedimentos de integridade a serem adotados pelos seus colaboradores, incluindo membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, diretores, gestores, técnicos, analistas, estagiários, aprendizes, trainees, temporários e terceiros vinculados à Companhia, bem como em todos os relacionamentos estabelecidos com acionistas, clientes, fornecedores, sindicatos, com unidades, governo, sociedade e meios de comunicação.

***i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas.***

O Código de Conduta Ética reúne os principais valores, princípios, regras e procedimentos de integridade, relacionados não apenas a questões éticas, como também à observância da legislação e regulamentação aplicável. Nesse sentido, o Código de Ética, entre seus diversos objetivos, busca garantir a observância à legislação brasileira anticorrupção e trabalhista em vigor, aplicáveis a todos os prestadores de serviços, estagiários, aprendizes, colaboradores, Diretores, membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da Companhia e de suas controladas.

Os riscos identificados pela Companhia, conforme tratados na Política de Gerenciamento de Riscos, são reavaliados **(i)** periodicamente, por ocasião da elaboração das demonstrações financeiras anuais e intermediárias, e **(ii)** sempre que constatada a necessidade de sua revisão em razão da ocorrência de qualquer fato não previsto.

Em que pese a constante busca pelo aprimoramento de suas políticas e práticas de controle e integridade, a administração da Companhia considera que sua estrutura de controles internos e integridade é adequada ao perfil dos riscos e às atividades desenvolvidas pela Companhia.

Por fim, o descumprimento de quaisquer normas do Código de Conduta Ética acarretará em sanções disciplinares, podendo ocasionar até mesmo a rescisão do contrato do infrator.

***ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes.***

Atualmente, o monitoramento do cumprimento das normas de conduta está sob a responsabilidade da administração da Companhia. Cabe à área de Governança Corporativa em conjunto com as áreas jurídica e de Recursos Humanos a realização de revisões e atualizações ao Código de Ética e Conduta e ao Conselho de Administração

a aprovação das atualizações e, ainda, à Diretoria Executiva da Companhia, a análise e aplicação de sanções referentes a violações ao referido código.

Adicionalmente, nos termos do Código de Ética e Conduta, o Comitê de Ética da Companhia tem como atribuições principais **(i)** analisar eventuais denúncias de violações ao referido Código; **(ii)** realizar as investigações necessárias para apurar tais denúncias; **(iii)** decidir e aplicar as sanções aos casos de descumprimento ao Código de Ética e Conduta; e **(iv)** tomar as medidas cabíveis para administrar eventuais consequências decorrentes de inobservâncias ao Código.

**iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:**

Conforme descrito no item 5.3(a) acima, a Companhia possui um Código de Ética e Conduta.

- ***Se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados:***

O Código de Ética e Conduta se aplica a todos os colaboradores da Companhia, incluindo administradores, membros do Conselho de Administração, diretores, gestores, estagiários, trainees, temporários e terceiros vinculados à Companhia, bem como em todos os relacionamentos estabelecidos com acionistas, clientes, fornecedores, sindicatos, comunidades, governo, sociedade e meios de comunicação.

- ***As sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas:***

De acordo com o Código de Ética e Conduta da Companhia, a violação de suas disposições ou de outras normas da Companhia constitui base para medidas disciplinares, inclusive o término do contrato empregatício, quando aplicável, não eximindo o colaborador da responsabilidade civil e penal se aplicável.

- ***Órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:***

A Companhia possui Código de Ética e Conduta formalmente aprovado pelo Conselho de Administração em 13 de março de 2012, que pode ser acessado em: (<https://ri.helbor.com.br/governanca-corporativa/estatutos-e-politicas/>) no site da Comissão de Valores Mobiliários ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

***b) se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo: positivo: (i) se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros; (ii) se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados; (iii) se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé; (iv) órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias.***

A Companhia atualmente possui um canal de denúncias operado pela Iaux Brasil ([www.canalintegro.com.br/etico](http://www.canalintegro.com.br/etico)). O canal está aberto tanto para os empregados da Companhia quanto para terceiros. A Helbor garante o direito ao anonimato a todos usuários do canal, independentemente de as denúncias terem sido feitas de forma anônima.

As denúncias recebidas pelo canal são analisadas e classificadas por uma empresa terceirizada e direcionada ao Comitê de Ética da Companhia, conforme fluxo indicado abaixo:



O Comitê de Ética da Companhia atualmente é composto por: Roberval Toffoli, Fabiana Lex, Marcelo Bonanata e Luciene Aparecida Martins Pereira.

A Companhia está revisando os termos do Código de Conduta e Ética. Após a aprovação pelo Comitê de Ética, será implementado um plano de comunicação e capacitação com o objetivo de reforçar os princípios estabelecidos no documento.

A implementação do plano está prevista para ocorrer até o início do segundo semestre de 2025 e será revisada anualmente, garantindo sua atualização contínua. A responsabilidade pela disseminação e execução das ações será compartilhada entre as áreas de Recursos Humanos e Governança Corporativa.

***c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas***

Não aplicável, dado que não há casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública.

***d) caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido.***

Não aplicável. A Companhia possui diretrizes internas discriminadas em seu Código de Ética e Conduta, e está aprimorando constantemente seus procedimentos voltados à prevenção, detecção e remediação de fraudes ou práticas ilícitas e antiéticas.

Os riscos apresentados nos itens 4.1 e 4.2 deste Formulário de Referência são constantemente monitorados por nós e apresentam-se, de forma geral, estáveis, sem expectativas de redução ou aumento, exceto no que se refere aos riscos identificados abaixo:

***A falta de financiamento para aquisições de imóveis por compradores em potencial poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.***

Em função dos recentes aumentos na Taxa Selic, conforme decisões tomadas pelo Comitê de Política Monetária ao longo dos últimos meses, a taxa básica de juros encontra-se em patamares significativamente altos. Como resultado, os potenciais compradores de imóveis sofrem eventuais dificuldades na obtenção de crédito, aumentando, assim, a probabilidade de nossos clientes não conseguirem aprovar o financiamento imobiliário pleiteado. Isso, por sua vez, pode levar ao cancelamento do contrato de compra e venda de imóvel e, consequentemente, impactar negativamente o resultado da Companhia. Para reduzir sua exposição a esse fator de risco, a Companhia tem trabalhado junto aos clientes tentando viabilizar melhores condições de financiamento com os bancos ou via tabela direta. Além disso, visando a reduzir o impacto dos cancelamentos, são oferecidas aos clientes alternativas para a aquisição de imóveis em estoque utilizando os valores já pagos.

Não existem outras informações que a Companhia julgue relevantes para o item 5, além daquelas prestadas nos subitens anteriores.