



BELORA

**RELATÓRIO DA
ADMINISTRAÇÃO**

3º TRIMESTRE

2025

SUMÁRIO

03 | **MISSÃO, VISÃO E VALORES**

04 | **ÁREAS DE ATUAÇÃO**

05 | **AUDITORIA**

06 | **CENÁRIO ECONÔMICO**

07 | **ASSUNTOS RELEVANTES**

10 | **TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO**

11 | **APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

15 | **DECLARAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E AUDITORIA**

MISSÃO

Desenvolver empreendimentos imobiliários que ofereçam conforto, segurança e flexibilidade aos moradores, garantindo excelência construtiva e atendimento personalizado, visando superar as expectativas dos clientes e promover o bem-estar das pessoas e suas famílias.

VISÃO

Ser reconhecida como líder no desenvolvimento de residenciais que atendam às necessidades de pessoas, proporcionando moradias de qualidade e contribuindo para o crescimento sustentável dos locais.

VALORES

-  **QUALIDADE:** Compromisso com padrões modernos de construção e acabamento em todos os empreendimentos.
-  **INOVAÇÃO:** Busca constante por soluções inovadoras que atendam às necessidades dos clientes
-  **SUSTENTABILIDADE:** Desenvolvimento de projetos que respeitam o meio ambiente e promovem o uso consciente dos recursos naturais
-  **TRANSPARÊNCIA:** Manutenção de uma comunicação clara e aberta com clientes, parceiros e colaboradores.
-  **VALORIZAÇÃO HUMANA:** Foco no bem-estar e satisfação dos moradores, criando ambientes que promovam qualidade de vida e integração social.

ÁREAS DE ATUAÇÃO

INOVAÇÃO QUE RESPEITA O FUTURO

Nossos projetos unem estética, funcionalidade e visão de longo prazo. Investimos continuamente em tecnologia, planejamento e análise de risco, para garantir performance e perenidade.

EFICIÊNCIA COMO VALOR

Cada obra é cuidadosamente planejada para gerar valor aos moradores, ao entorno e aos nossos investidores. Nossa atuação é pautada em um rigoroso controle de qualidade, escalabilidade e excelência construtiva.

ALTO PADRÃO

Desenvolvemos residências de alto luxo, em loteamentos também desenvolvidos pela companhia, com atenção aos detalhes, sofisticação estética e valorização patrimonial. Atuamos em São Paulo, capital e interior, com projetos que unem bom gosto, infraestrutura de excelência e experiência de viver bem.

HABITAÇÃO ECONÔMICA

Construímos casas e apartamentos destinados a famílias que buscam infraestrutura de excelência, aliada a um custo acessível. Atuamos nas faixas 2, 3 e 4 do Programa Minha Casa Minha Vida, com empreendimentos nos estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro.

SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS

Oferecemos soluções personalizadas para o desenvolvimento e a gestão de ativos imobiliários. Atuamos em parceria com grandes players em projetos corporativos, shoppings, hotéis e tailor-made, com foco em eficiência e geração de valor agregado.

**CONSTRUÍMOS OPORTUNIDADES PARA QUEM VIVE. E PARA QUEM INVESTE.
INOVAÇÃO. SEGURANÇA. FUTURO.**

AUDITORIA

CENÁRIO ECONÔMICO

No Brasil, a economia caminha para uma fase de maior previsibilidade, embora a vigilância siga constante. A queda da taxa Selic é um fator-chave para nossa estratégia: reduz o custo de crédito para clientes do Minha Casa Minha Vida, impulsiona a demanda e a liquidez do estoque, e também barateia a captação para novos projetos. Apesar disso, a inflação dos insumos da construção ainda exige atenção. A gestão eficiente de suprimentos e as parcerias com fornecedores locais seguem essenciais para mitigar impactos e preservar margens.

O mercado imobiliário mostra sinais sólidos: no primeiro semestre de 2025, as vendas e lançamentos cresceram cerca de 15%, segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). A ampliação do programa Minha Casa Minha Vida, com novos subsídios e a Faixa 4, deve fortalecer ainda mais o segmento popular, enquanto o alto padrão mantém boa liquidez e atrai investidores.

Mesmo com a melhora gradual do crédito, o ambiente ainda demanda prudência e diferenciação. A digitalização, a sustentabilidade e os novos formatos de moradia consolidam-se como tendências competitivas.

Já a hotelaria e serviços seguem beneficiadas pela retomada do turismo e dos eventos, oferecendo receita recorrente e equilíbrio frente às oscilações do mercado imobiliário.

A sinergia entre os três pilares, Minha Casa Minha Vida, Alto Padrão e Hotelaria, é o grande diferencial. O segmento popular gera previsibilidade, o de luxo sustenta valor e o de hotelaria amplia diversificação e recorrência. Seguimos com foco em eficiência, expansão seletiva e fortalecimento das parcerias regionais, alinhando prudência financeira a crescimento sustentável.

ASSUNTOS RELEVANTES

MUDANÇA NA ADMINISTRAÇÃO

Conforme divulgação realizada em 05 de novembro de 2025, foi consignada a renúncia do Sr. André Dayrell Gontijo aos cargos de Diretor Presidente e de Relações com Investidores da Companhia, bem como a renúncia do Sr. Luis Fernando Casari Davantel ao cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Na mesma data, conforme ata de reunião do Conselho de Administração, foi eleito o Sr. Francisco Antônio de Lima Drummond Júnior para os cargos de Diretor Presidente e de Relações com Investidores da Companhia.

Diante das alterações acima mencionadas, a composição atual dos órgãos sociais da Companhia é a seguinte:

Conselho de Administração: João Carlos Falbo Mansur (Presidente), Lucas Dias Trevisan e Josedir Barreto Dos Santos.

Diretoria Estatutária: Francisco Antônio de Lima Drummond Júnior (Diretor Presidente e de Relações com Investidores) e Maria Edith Teixeira Silva (Diretora Financeira).

ASSUNTOS RELEVANTES

OPERAÇÃO CARBONO OCULTO

Primeiramente, a Companhia esclarece que não possui quaisquer informações acerca da Operação Carbono Oculto ("Operação"), tampouco dos respectivos procedimentos investigativos, não tendo sido alvo de nenhum mandado ou autuação pelas autoridades competentes.

A Companhia também não identificou, até o momento, qualquer notícia que relate direta e indiretamente seus negócios e atividades à referida Operação, tampouco que a tenha citado como objeto de investigação. Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277 5º andar | Ed. Plaza Iguatemi CEP: 01452-000 – São Paulo/SP +55 (11) 3504-6800 Ainda, informamos que não possuímos informações oficiais quanto à lista completa dos efetivos alvos da Operação.

Não obstante, em atenção ao item 2 do Ofício, a Companhia apresenta, abaixo, esclarecimentos quanto à existência de eventuais vínculos com empresas e entidades que, segundo informações públicas, teriam sido alvo de mandados no contexto da Operação. Como é sabido, em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 09 de junho de 2025, foi aprovado um aumento do capital social da Companhia.

Nesse contexto, conforme divulgado pela Companhia nos Fatos Relevantes datados de 09 de junho de 2025 e 10 de julho de 2025, fundos de investimento¹ geridos e administrados por empresas controladas pela REAG Capital Holding S.A. ("REAG HOLSA") se comprometeram a conferir determinados bens no referido aumento de capital, conforme laudo aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de julho de 2025. Conforme documentos públicos, a REAG HOLSA é controladora da REAG Investimentos S.A. e da CIABRASF – Cia. Brasileira de Serviços Financeiros S.A., as quais divulgaram, no dia 28 de agosto de 2025, que foram alvo de mandados de busca e apreensão no âmbito da Operação.

Ademais, sem prejuízo do disposto anteriormente, a Companhia inquiriu seus administradores, nos termos do parágrafo único do art. 4º da Resolução CVM nº44/21, sobre eventual conhecimento de informações relacionadas aos negócios e atividades da Companhia que devam ser divulgadas ao mercado, e manterá o mercado informado caso venha a receber qualquer informação que deva ser divulgada nos termos da regulamentação aplicável.

ASSUNTOS RELEVANTES

CANCELAMENTO AUMENTO DE CAPITAL

Os Fatos Relevantes divulgados em **09 de junho de 2025, 10 de julho de 2025 e 03 de setembro de 2025** trataram do aumento de capital social da Companhia aprovado em Reunião do Conselho de Administração.

Em 03 de setembro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a suspensão do referido aumento de capital por um prazo de até 90 (noventa) dias, a fim de reavaliar os potenciais impactos das operações investigativas em andamento, mencionadas no Comunicado ao Mercado divulgado em 29 de agosto de 2025, sobre os ativos a serem aportados no âmbito do aumento de capital, conforme descritos no laudo de avaliação aprovado pela referida AGE.

Em observância ao dever de diligência e após a reavaliação dos potenciais impactos mencionados, o Conselho de Administração da Companhia deliberou, em 26 de setembro de 2025, pelo cancelamento do aumento de capital social.

Ficam, portanto, sem efeito a subscrição e integralização de ações pelos acionistas (e cessionários) que exerceram seus direitos de preferência no aumento de capital. A administração da Companhia tomará as providências necessárias junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, escriturador das ações de sua emissão, para o ressarcimento dos valores aportados em moeda corrente pelos acionistas (e cessionários) que exerceram seus direitos de preferência, com correção monetária baseada na variação do IPCA.

Para fins de esclarecimento, o capital social da Companhia permanecerá em R\$ 5.167.304,72 (cinco milhões, cento e sessenta e sete mil, trezentos e quatro reais e setenta e dois centavos), dividido em 153.464 (cento e cinquenta e três mil, quatrocentas e sessenta e quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

GESTÃO SISTEMATIZADA

SIENGE

Com o ERP Sienge implantando desde 2019 em nossas operações, tornou possível a gestão de vendas, obras, contabilidade e financeiro em uma única plataforma, ganhamos em produtividade, transparência e segurança. Ele se tornou um diferencial competitivo, nos permitindo focar no que realmente importa: a execução de projetos de alta qualidade e o crescimento sustentável da nossa empresa.

CONTRUTOR DE VENDAS

A integração do Construtor de Vendas (CV) com o ERP Sienge cria um ecossistema de gestão completo para construtoras e incorporadoras. O CV atua como um CRM especializado que otimiza o ciclo de vendas, enquanto o Sienge gerencia as áreas financeira, contábil e de obras. Juntos, os sistemas garantem que as informações fluam de forma automática, eliminando erros e retrabalho e proporcionando uma gestão unificada e eficiente.

POWER BI

Estamos em fase de implementação da gestão através do Power BI, convertendo os dados gerados pelo sistema Sienge em informações estratégicas e em tempo real. O objetivo é dar aos diretores e à alta gestão uma visão 360° do negócio, agilizando a tomada de decisões e otimizando a eficiência operacional com base em dados concretos.



APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

3º trimestre / 2025

BELORA RDVC CITY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Balanços Patrimoniais intermediários individuais e consolidados em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	CONSOLIDADO	
	30.09.2025	31.12.2024
ATIVO		
CIRCULANTE		
Partes relacionadas	1	-
	1	-
NÃO CIRCULANTE		
Estoques	3.288	-
Outras contas a receber	1.784	-
Investimentos	-	-
	5.072	-
TOTAL DO ATIVO	5.073	-

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

3º trimestre / 2025

BELORA RDVC CITY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Balanços Patrimoniais intermediários individuais e consolidados em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

CONSOLIDADO		
	30.09.2025	31.12.2024
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	3	-
Obrigações tributárias	42	-
Partes relacionadas	1.017	-
	1.062	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	5.167	149
Lucro/Prejuízo acumulados	(1.156)	(149)
	4.011	-
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.073	-

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

3º trimestre / 2025

BELORA RDVC CITY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Demonstração dos Resultados em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

CONSOLIDADO		
	30.09.2025	30.09.2024
Despesas operacionais		
Gerais e administrativas	(1.011)	(12)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Prejuízo operacional	(1.011)	(12)
Despesa financeira	(1)	(1)
Prejuízo do período	(1.012)	(13)
Atribuído a:		
Participação dos controladores	(1.012)	(13)
	(1.012)	(13)
Resultado por ação ordinária (básico e diluído) – em reais	(0,0012)	(0,0130)

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

3º trimestre / 2025

BELORA RDVC CITY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Fluxo de Caixa em 30 de setembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

CONSOLIDADO		
	30.09.2025	30.09.2024
FLUXO DE CAIXA DE ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo ajustado	(1.012)	(147)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(970)	(127)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	970	133
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-	6
DEMONSTRAÇÃO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do período	-	1
No final do período	-	7
AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	-	6
TRANSAÇÕES NÃO CAIXA		
Aquisição de investimentos	(5.017)	-
Integralização de capital	5.018	-
Partes relacionadas	(1)	-



DECLARAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E AUDITORIA INDEPENDENTE

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração do Grupo declara que revisou, discutiu e concorda com as opiniões expressas no Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras intermediárias relativas ao período findo em 30 de setembro de 2025.

AUDITORIA INDEPENDENTE

Em atendimento às disposições legais, a Administração da Companhia informa que, para a auditoria das demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025, a BDORCS Auditores Independentes Ltda. não prestou à Companhia qualquer serviço que não o de auditoria externa das demonstrações financeiras intermediárias findo em 30 de setembro de 2025.

