



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

2º Trimestre de 2023



HBOR
B3 LISTED NM



DESTAQUE

Mogi das Cruzes, 10 de agosto de 2023 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3:HBOR3), incorporadora residencial, anuncia hoje os resultados do segundo trimestre de 2023 (2T23).

HELBOR ALCANÇA R\$ 721 MILHÕES DE VENDAS BRUTAS

E R\$ 605 MILHÕES DE RECEITA LÍQUIDA NO 6M23



As Vendas Brutas Totais no trimestre atingiram R\$ 367 milhões, representando um aumento de 14% na venda de unidades prontas e em construção na comparação com o 2T22 e um crescimento de 4% das vendas totais em relação ao 1T23.

No acumulado do ano as Vendas Brutas Totais somaram R\$ 721 milhões, destes, R\$ 691 milhões são correspondentes a venda de unidades prontas e em construção, um aumento de 47% em relação ao mesmo período do ano anterior;



A Velocidade de Vendas medida pelo indicador VSO Total no 2T23 foi de 12,2%, 1,8 p.p. acima do VSO apresentado no mesmo período do ano anterior. O VSO Parte Helbor registou um aumento de 1,4 p.p. em relação ao 2T22 e 1,4 p.p. acima do valor alcançado no 1T23;



As Vendas Totais do trimestre corresponderam 100% a venda de estoque;



A Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 334 milhões, 56,1% superior ao mesmo período do ano passado e 23,7% acima do 1T23. A Margem Bruta alcançou 26,4%, redução de 1,2 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e 2,9 p.p. abaixo do último trimestre;



O Lucro Líquido foi de R\$ 32,5 milhões no 2T23, a parte atribuível ao Controlador registrou R\$ 7,1 milhões de lucro líquido, correspondendo a uma margem líquida consolidada de 9,7%.



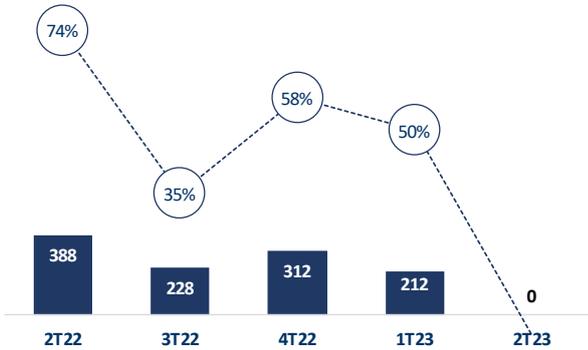
ÍNDICE

SUMÁRIO

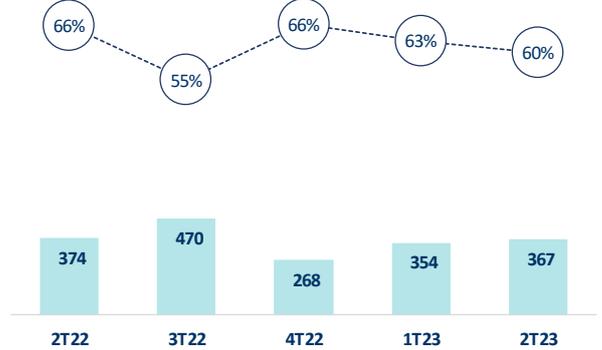
DESTAQUE	2
1) INDICADORES HELBOR	4
2) COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	5
3) DADOS OPERACIONAIS	6
LANÇAMENTOS	6
VENDAS CONTRATADAS	6
ESTOQUE	9
BANCO DE TERRENOS	12
ENTREGAS	13
4) DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	14
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	14
CUSTOS OPERACIONAIS	14
RESULTADO BRUTO	15
DESPESAS COMERCIAIS	17
RESULTADO FINANCEIRO	17
RESULTADOS A APROPRIAR	20
RECEBÍVEIS	20
5) EVENTOS SUBSEQUENTES	23
6) CONTATO DE RI	23

1) INDICADORES HELBOR

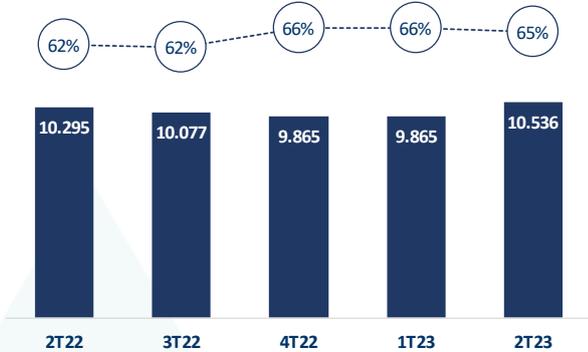
LANÇAMENTOS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



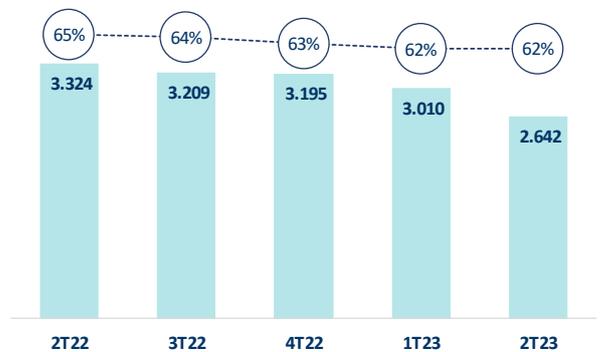
VENDAS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



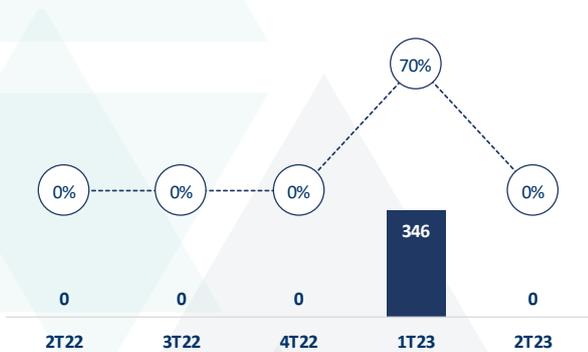
LANDBANK - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



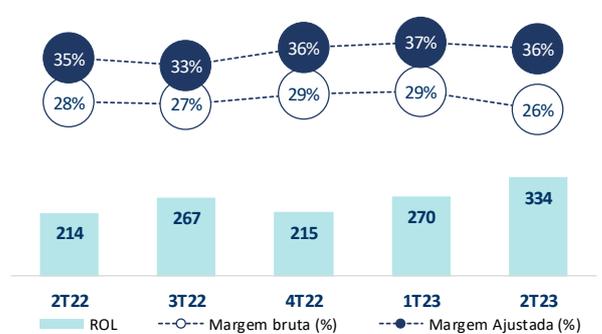
ESTOQUES - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



ENTREGAS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



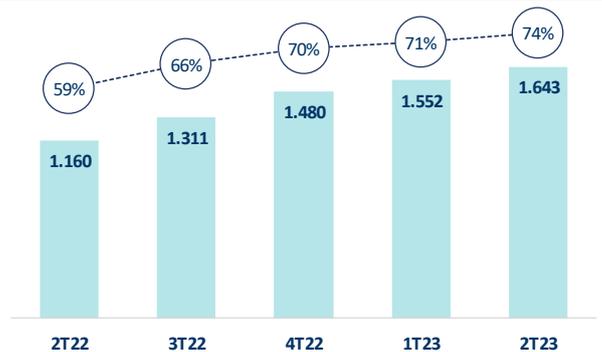
RECEITA LÍQUIDA (R\$ milhões) e MARGEM BRUTA e MARGEM AJUSTADA (%)



RECEITA A APROPRIAR (R\$ milhões) e MARGEM A APROPRIAR (%)



DÍVIDA LÍQUIDA (R\$ milhões) e DÍV.LÍQ / PL (%)



2) COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o primeiro semestre de 2023 com indicadores operacionais e financeiros positivos, mantendo o ciclo de retomada dos resultados gerados pela Companhia, que vem colhendo os frutos de sua estratégia.

Em linha com a estratégia adotada no primeiro semestre de 2023 não realizamos nenhum lançamento no período. Em relação as vendas somamos no semestre, um total de R\$ 721 milhões, sendo que 93% corresponderam a unidade prontas e em construção, resultado da estratégia adotada no período que focou na venda do seu estoque.

Vale destacar a realização de mais um evento “Só a Helbor tem”, que aconteceu simultaneamente nas cidades de São Paulo, Mogi das Cruzes e Curitiba, alcançando R\$ 116 milhões de VGV Total vendido, registrando mais um ótimo desempenho em suas vendas.

Continuamos empenhados em reduzir o nosso estoque de unidades prontas e em construção e focados na melhoria contínua dos nossos indicadores operacionais e financeiros, e subseqüente desalavancagem.



3) DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

Em linha com a estratégia adotada no primeiro semestre de 2023 a Helbor não realizou lançamentos no 2T23, focando na venda de suas unidades em estoque.

No quadro a seguir detalhamos os lançamentos realizados nos primeiros 6M23:

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid. ¹	VGV Total Líquido ¹	VGV Helbor Líquido ¹	Part. Helbor
Reserva Caminhos da Lapa - 3º Fase	São Paulo	Médio-Alto	171	212.431	106.216	50%
Total 1T23 - 1 Empreendimento			171	212.431	106.216	50%
Total 2T23 - 0			0	0	0	0%
Total 6M23 - 1 Empreendimento			171	212.431	106.216	50%

VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Brutas Totais** no trimestre foram de **R\$ 367,0 milhões**, um aumento de 3,7% se comparado ao 1T23 e uma redução de 1,9% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Vale mencionar que não houve nenhum lançamento no 2T23 e no mesmo período do ano passado as vendas de lançamentos somaram R\$ 50,9 milhões, excluindo esse efeito, as vendas do 2T23 registrariam um aumento de 13,6%. Já as **Vendas Brutas Parte Helbor** totalizaram **R\$ 221,7 milhões** no 2T23, um leve decréscimo de 0,5% frente o 1T23 e uma queda de 10,4% quando comparado com o 2T22, porém excluindo as vendas dos lançamentos, há um crescimento de 8,0% nas vendas das unidades prontas e em construção. **No acumulado do ano** as vendas somaram **R\$ 720,7 milhões**, um acréscimo de 3,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. A Parte Helbor somou R\$ 444,5 milhões, 1,6% acima do 6M22.

Das **Vendas Totais** no 2T23, **27,5%** correspondem à comercialização de unidades prontas, 72,5% em construção. No acumulado do ano o perfil das vendas foi de 30,0% correspondentes a unidades prontas, 63,2% em construção e 6,7% lançamentos.

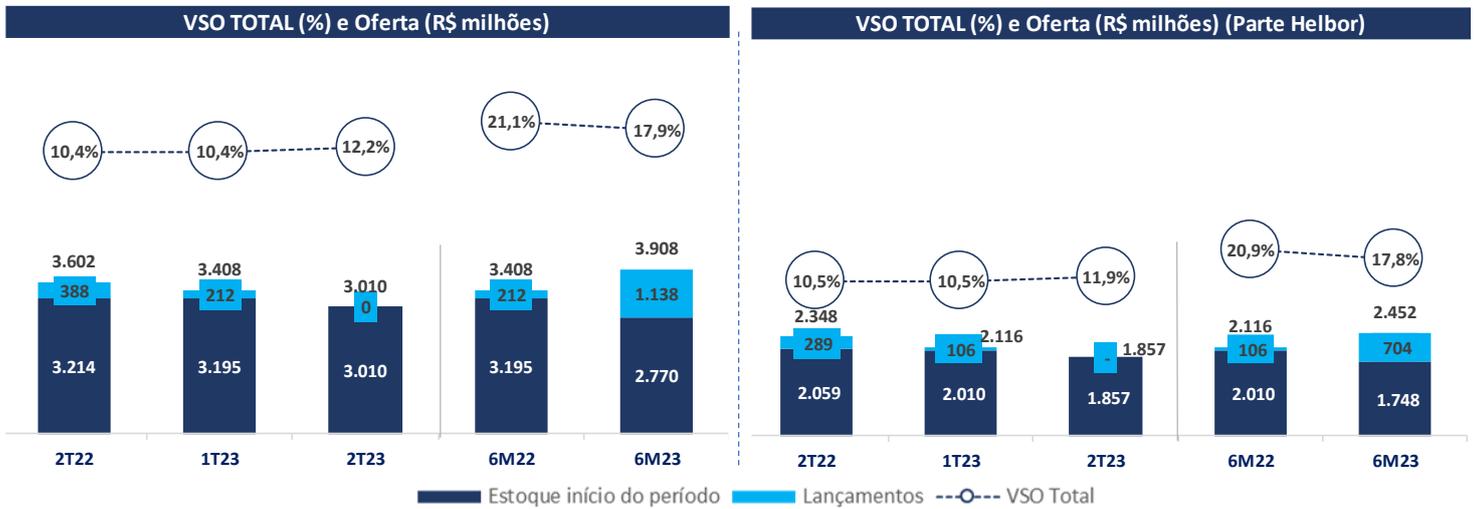
A **Velocidade de Vendas Total** medida pelo indicador VSO foi de **12,2%** no 2T23, 1,8 p.p. acima do VSO apresentado no 2T22. O VSO Parte Helbor alcançou 11,9% um incremento de 1,4 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e quando comparado ao 1T23. No 6M23 o VSO foi de 21,1%, 3,2 p.p. acima do valor registrado no 6M22. O **VSO Parte Helbor** alcançou **20,9%**, um aumento de 3,1 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

Os **Distratos** somaram **R\$ 30,9 milhões** no trimestre, sendo R\$ 22,4 milhões Parte Helbor. No acumulado do ano os Distratos somaram R\$ 59,1 milhões.

As **Vendas Líquidas de Distratos** no trimestre totalizaram R\$ 337,6 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de distratos R\$ 200,2 milhões. No acumulado do ano as Vendas Líquidas de Distratos somaram **R\$ 661,6 milhões**, sendo a Parte Helbor igual a **R\$ 400,3 milhões**.

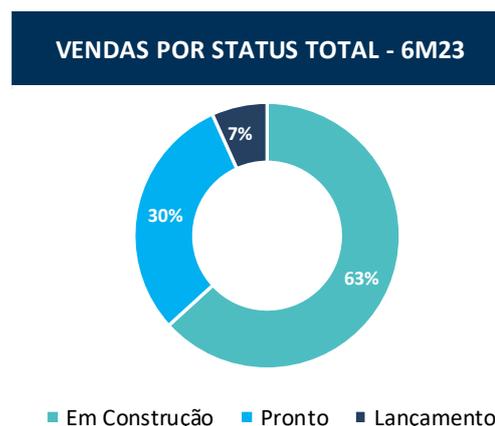
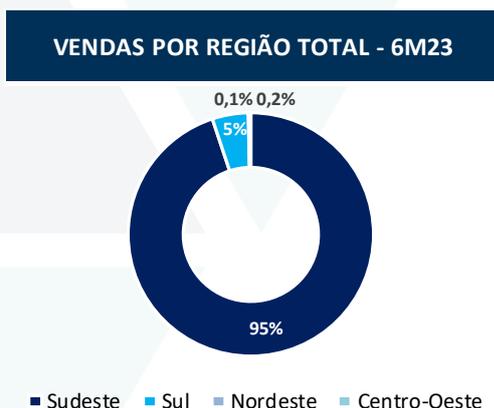
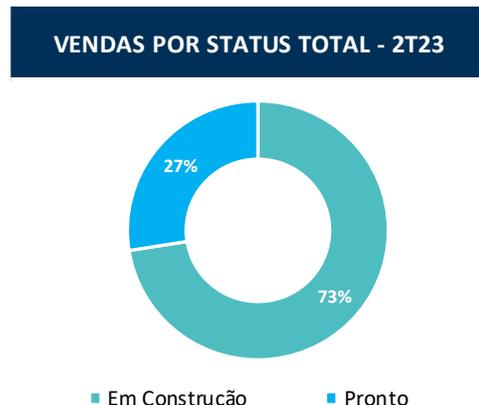
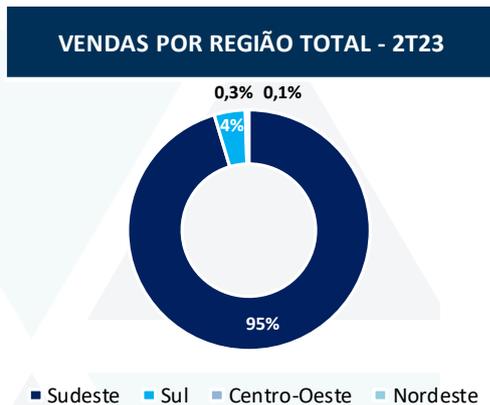
DADOS OPERACIONAIS

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



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

Vendas (100%)	2T23	1T23	2T23 x 1T23	2T22	2T23 x 2T22	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Altíssimo	63.756	44.248	44,1%	88.378	-27,9%	108.004	199.656	-45,9%
Alto	32.550	66.465	-51,0%	50.926	-36,1%	99.016	99.737	-0,7%
Comercial	38.779	30.937	25,3%	24.976	55,3%	69.716	53.104	31,3%
Médio Alto	167.310	149.487	11,9%	134.019	24,8%	316.797	226.983	39,6%
Médio	55.912	53.587	4,3%	68.430	-18,3%	109.499	106.538	2,8%
Econômico	8.649	8.970	-3,6%	7.290	18,6%	17.619	13.475	30,8%
Total Geral	366.956	353.694	3,7%	374.019	-1,9%	720.650	699.493	3,0%

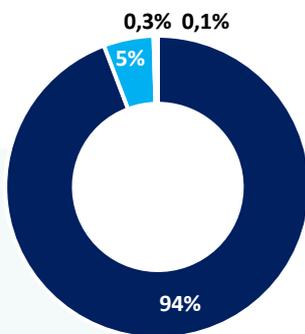


DADOS OPERACIONAIS

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

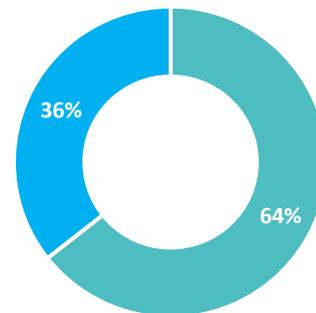
Vendas (% Helbor)	2T23	1T23	2T23 x 1T23	2T22	2T23 x 2T22	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Altíssimo	36.660	23.711	54,6%	46.875	-21,8%	60.371	106.376	-43,2%
Alto	21.587	41.637	-48,2%	34.528	-37,5%	63.224	65.367	-3,3%
Comercial	32.071	25.790	24,4%	20.523	56,3%	57.861	44.050	31,4%
Médio Alto	95.273	92.591	2,9%	94.600	0,7%	187.864	147.716	27,2%
Médio	30.127	32.024	-5,9%	45.869	-34,3%	62.151	64.317	-3,4%
Econômico	6.010	7.038	-14,6%	5.204	15,5%	13.048	9.478	37,7%
Total Geral	221.729	222.791	-0,5%	247.599	-10,4%	444.519	437.304	1,6%

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 2T23



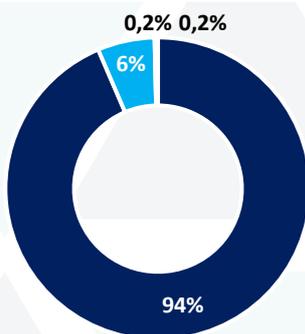
■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste ■ Nordeste

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 2T23



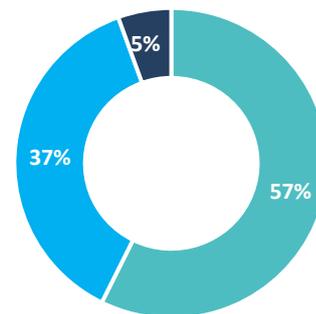
■ Em Construção ■ Pronto

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 6M23



■ Sudeste ■ Sul ■ Nordeste ■ Centro-Oeste

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 6M23



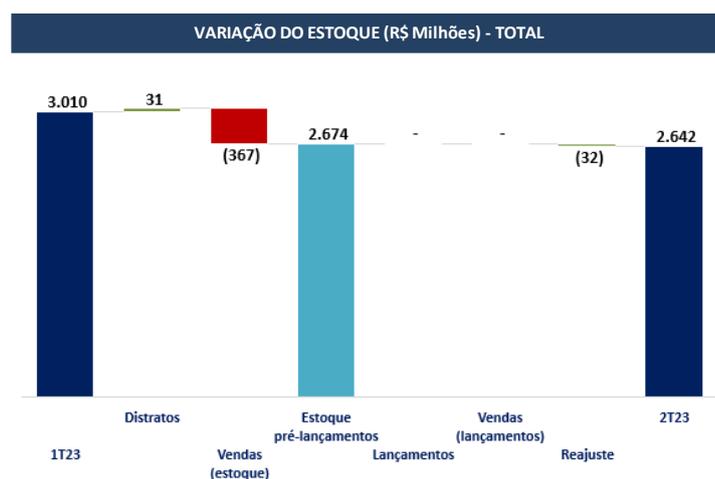
■ Em Construção ■ Pronto ■ Lançamento

DADOS OPERACIONAIS

ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 2T23 somou **R\$ 2.642 milhões**, sendo **R\$ 1.632 milhões** referentes à Parte Helbor (61,8% de participação). Em relação ao 1T23, o estoque total teve uma queda de 12,2% e a redução da Parte Helbor foi de 12,1%, explicado pelo volume de vendas no período (R\$ 366,9 milhões).

O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 1T23 e 2T23:



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

2T23					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Total	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23
Legado ¹	264.425	523.851	-49,5%	324.786	-18,6%
Novo Ciclo ²	72.054	183.249	-60,7%	113.574	-36,6%
Total Geral	336.479	707.100	-52,4%	438.360	-23,2%

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

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

2T23					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Parte Helbor	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23
Legado ¹	222.491	437.919	-49,2%	272.307	-18,3%
Novo Ciclo ²	51.104	120.207	-57,5%	82.624	-38,1%
Total Geral	273.595	558.126	-51,0%	354.930	-22,9%

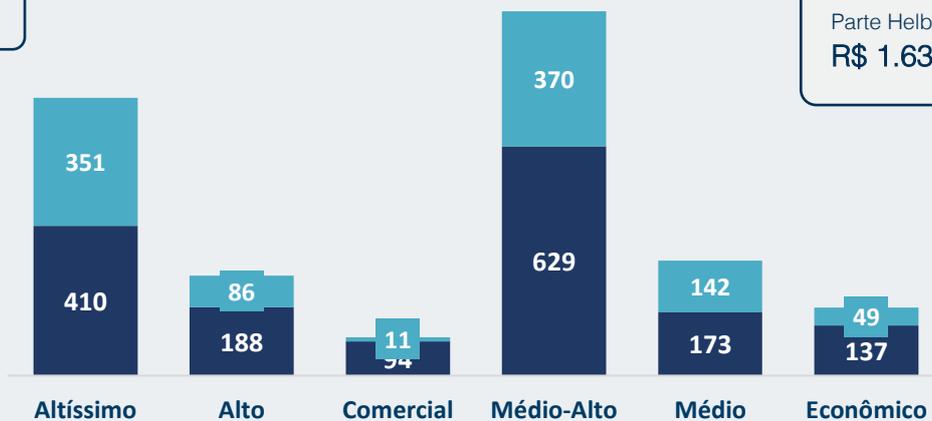
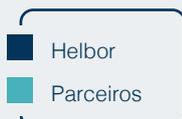
¹ Projetos lançados até dezembro de 2017. ² Projetos lançados a partir de 2018.

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



ESTOQUE (R\$ Milhões)

ABERTURA POR SEGMENTOS (Unidades)



Estoque Total (R\$ Milhões)

R\$ 2.642

Parte Helbor

R\$ 1.632



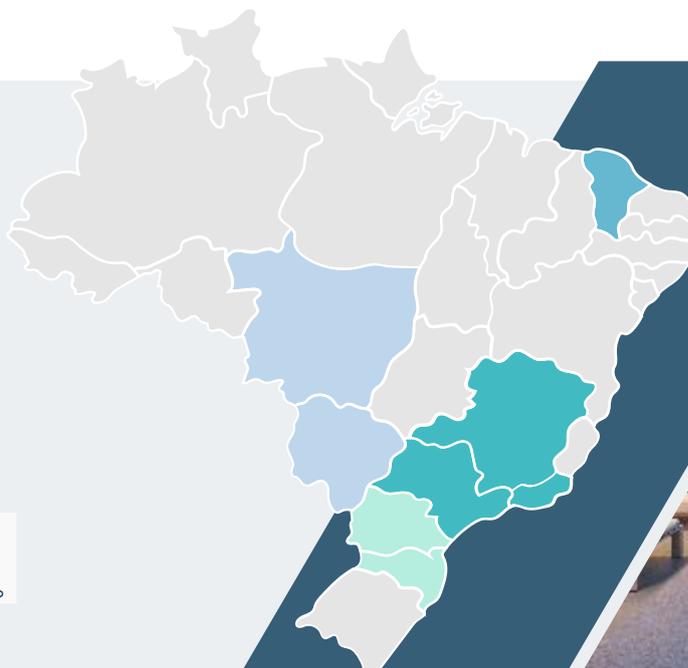
ABERTURA POR REGIÃO (R\$ Milhões)

Estoque Nordeste
Total - R\$ 0,4 – 0,02%
Parte Helbor - R\$ 0,4 – 0,02%

Estoque Centro-Oeste
Total - R\$ 1,5 – 0,1%
Parte Helbor - R\$ 1,4 – 0,1%

Estoque Sul
Total - R\$ 135 – 5,1%
Parte Helbor - R\$ 109 – 6,7%

Estoque Sudeste
Total - R\$ 2.504 – 94,8%
Parte Helbor - R\$ 1.521 – 93,2%

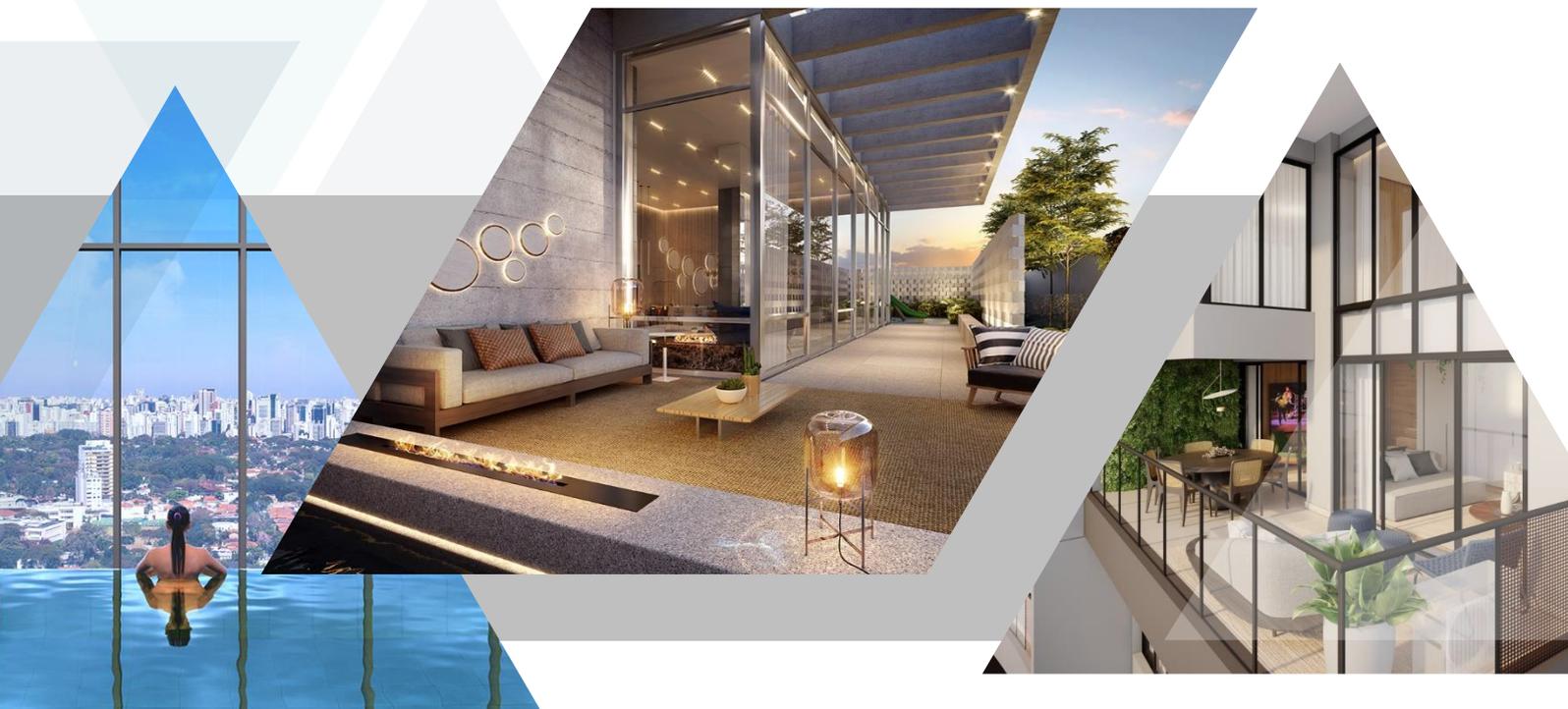


NORDESTE
Fortaleza

CENTRO-OESTE
Campo Grande
Cuiabá

SUL
Curitiba
Joinville

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



BANCO DE TERRENOS

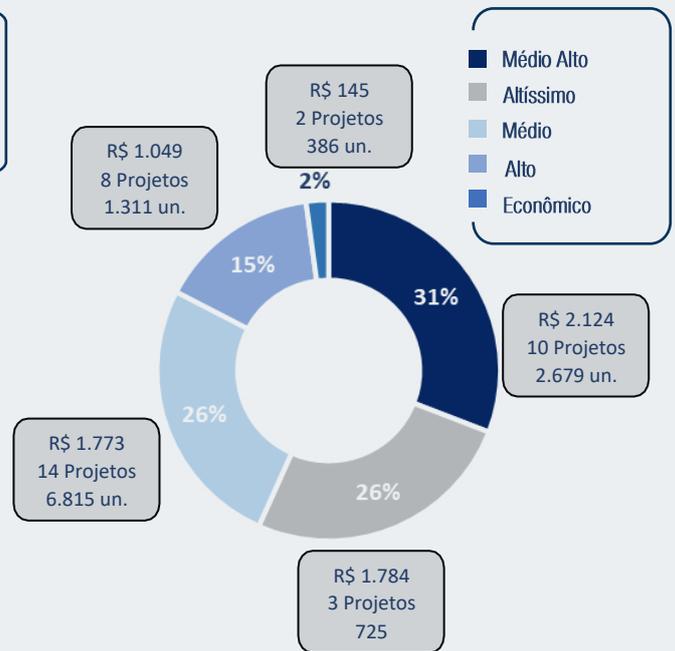
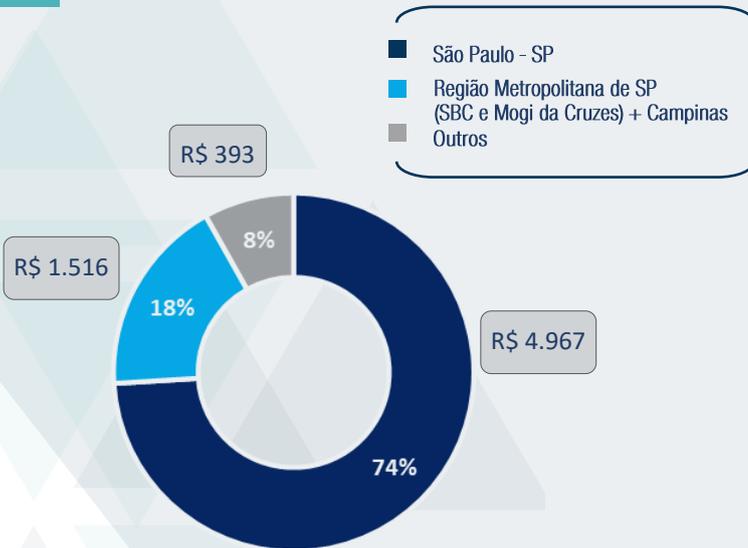
No 2T23 foram incorporadas 3 novas áreas ao *landbank* da Companhia, sem desembolso de caixa, que juntas somam um VGV potencial de **R\$ 576,4 milhões**, além disso houve uma redução de **R\$ 87,4 milhões** no VGV potencial dos projetos já existentes na base, tais fatos resultaram em um aumento de 4,9% sobre o valor total do *landbank* do 1T23. Dessa forma, o *landbank* da Companhia encerrou o 2T23 com VGV bruto potencial de R\$ 10,5 bilhões, sendo 65,3% Parte Helbor.



ABERTURA POR CIDADE E SEGMENTO 2023 (R\$ Milhões e %) – PARTE HELBOR

ABERTURA POR CIDADE

ABERTURA POR SEGMENTO



ENTREGAS

A Companhia entregou 2 empreendimentos no **6M23**, um na cidade de Mogi das Cruzes e outro na cidade de São Paulo totalizando **576 unidades** e um VGV total de **R\$ 345,9 milhões** sendo 70,0% Parte Helbor.

Os Repasses totalizaram **R\$ 412,6 milhões** nos primeiros seis meses do ano um acréscimo de 46,3% em relação ao 6M22.

EMPREENDIMENTOS

Empreendimentos Entregues	Localização	Segmento	Unid. ¹	VGV Total Líquido ¹	VGV Helbor Líquido ¹	Part. Helbor
Helbor Passeo Patteo Mogilar- 1ª Fase	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	324	229.989	183.991	80%
Helbor My Square	São Paulo	Médio-Alto	252	115.963	57.982	50%
Total 1T23 - 2 Empreendimentos			576	345.952	241.973	70%
Total 2T23 - 0			0	0	0	0%
Total 6M23 - 2 Empreendimentos			576	345.952	241.973	70%

1 - Líquido de permutas



1) DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

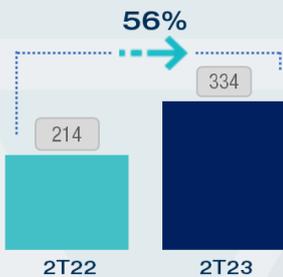
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)

No 2T23, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 334,2 milhões**, um aumento de 56,1% na comparação com o mesmo período do ano anterior, explicado pelo *mix* de vendas, que foi mais concentrado na venda de unidades prontas e em construção, que representaram 100,0% das vendas no período versus 67,0% no 2T22, influenciando no reconhecimento da ROL que segue o método PoC (*Percentage of Completion*) de cada empreendimento. Na comparação com o 1T23, a **Receita Operacional Líquida** registrou um aumento de 23,7%, explicado pelo: (i) maior volume vendido entre os períodos e (ii) *mix* de vendas, conforme explicado no parágrafo anterior.

No acumulado do ano, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 604,5 milhões**, um acréscimo de 42,4% em relação ao 6M22, explicado pelo maior volume vendido combinado com o *mix* de venda mais concentrado em unidades prontas e em construção.



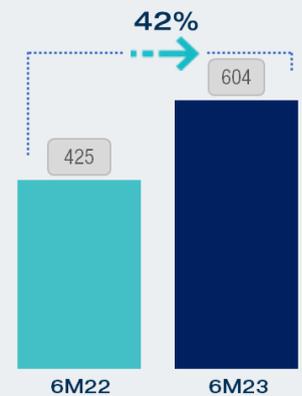
RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO ANUAL



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO TRIMESTRAL



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO SEMESTRAL



CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** alcançaram **R\$ 246,0 milhões** no 2T23 registrando um aumento de 58,7% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior. Em relação ao 1T23 os **Custos Operacionais** tiveram um aumento de 28,7%, em ambas as comparações o aumento é reflexo do maior volume vendido e da maior concentração na venda de unidades prontas e em construção.

Nos 6M23, os **Custos Operacionais** somaram **R\$ 437,2 milhões**, um aumento de 42,6% em relação ao 6M22, explicado pelos mesmos motivos citados no parágrafo anterior.

RESULTADO BRUTO

No 2T23, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 88,2 milhões** registrando um aumento de 49,3% vis-à-vis o 2T22. A **Margem Bruta** do 2T23, por sua vez, registrou uma redução de 1,2 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior, passando de 27,6% para **26,4%**. A **Margem Bruta ajustada** do 2T23 apresentou aumento em comparação com o 2T22 saindo de 34,5% para **36,0%**.

Já na comparação com o 1T23, o **Lucro Bruto** apresentou um aumento de 11,6%. Nesse mesmo período, a **margem bruta** registrou uma queda de 2,9 p.p., passando de 29,3%, para **26,4%**. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve um decréscimo de 1,1 p.p..

No acumulado do ano, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 167,3 milhões**, um crescimento de 41,8% em relação ao 6M22. A **Margem Bruta** do 6M23 foi de **27,7%**, permanecendo praticamente em linha com o mesmo período do ano anterior. A **Margem Bruta ajustada** nos seis primeiros meses do ano de 2023 alcançou **36,5%**, apresentando um aumento de 1,7 p.p. na comparação com o 6M22.

A variação na margem, na comparação entre os períodos, reflete o perfil das unidades vendidas no período, onde os produtos do legado registraram margens piores, impactando negativamente na Margem Bruta do período.

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

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Receita Operacional Líquida	334.239	214.065	56,1%	270.251	23,7%	604.490	424.613	42,4%
Custos Operacionais	(246.037)	(154.984)	58,7%	(191.191)	28,7%	(437.228)	(306.656)	42,6%
Lucro Bruto	88.202	59.081	49,3%	79.060	11,6%	167.262	117.957	41,8%
Margem Bruta	26,4%	27,6%	-1,2 p.p.	29,3%	-2,9 p.p.	27,7%	27,8%	-0,1 p.p.
Receita Operacional Líquida	334.239	214.065	56,1%	270.251	23,7%	604.490	424.613	42,4%
(-) Ajuste a valor presente	(432)	(1.736)	-75,1%	(250)	72,8%	(682)	(3.852)	-82,3%
Receita Operacional Líquida Ajustada	334.671	215.801	55,1%	270.501	23,7%	605.172	428.465	41,2%
Custos Operacionais	(246.037)	(154.984)	58,7%	(191.191)	28,7%	(437.228)	(306.656)	42,6%
(-) Encargos Financeiros	(31.838)	(13.727)	131,9%	(20.942)	52,0%	(52.780)	(27.425)	92,5%
Custos Operacionais Ajustados	(214.199)	(141.257)	51,6%	(170.249)	25,8%	(384.448)	(279.231)	37,7%
Lucro Bruto Ajustado	120.472	74.544	61,6%	100.252	20,2%	220.724	149.234	47,9%
Margem Bruta Ajustada	36,0%	34,5%	1,5 p.p.	37,1%	-1,1 p.p.	36,5%	34,8%	1,7 p.p.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ Milhões)



¹ Exclui o Ajuste a Valor Presente e Encargos Financeiros referentes aos juros das operações destinadas aos empreendimentos.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)

No 2T23, o DGA totalizou R\$ 26,8 milhões um aumento de 7,8% se comparado com o mesmo período de 2022, explicado pela maior despesa com: (i) Serviços profissionais, (ii) Pessoal, principalmente em função do acordo coletivo negociado no período, e (iii) Despesas com Depreciação e Amortização. Já na comparação com o 1T23, o DGA registrou um aumento de 11,9%, em função das maiores Despesas com Serviços Profissionais no período. Dessa forma, as despesas representaram 8,0% da Receita Líquida do período, uma redução de 3,6 p.p. em relação ao 2T22 e de 0,9 p.p. quando comparado com o 1T23.

Nos 6M23, o DGA somou R\$ 50,8 milhões um aumento de 3,1%, em função do aumento nas Despesas com (i) Pessoal, principalmente em função do acordo coletivo negociado no período, (ii) Depreciação e Amortização e (iii) Diretoria e Conselho de Administração, parcialmente compensadas pela redução nas Despesas Legais.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas do semestre, 73,0% são despesas alocadas à controladora, e 27,0% são referentes às SPE's.

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Pessoal	(9.534)	(8.864)	7,6%	(9.412)	1,3%	(18.946)	(16.698)	13,5%
Serviços Profissionais	(4.904)	(4.114)	19,2%	(3.286)	49,2%	(8.190)	(8.726)	-6,1%
Ocupação	(1.021)	(1.021)	0,0%	(1.009)	1,2%	(2.030)	(2.095)	-3,1%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(4.452)	(4.310)	3,3%	(4.319)	3,1%	(8.771)	(7.951)	10,3%
Despesas Legais	(1.896)	(3.065)	-38,1%	(1.493)	27,0%	(3.389)	(6.596)	-48,6%
Despesas com Depreciação e Amortização	(2.240)	(1.584)	41,4%	(2.126)	5,4%	(4.366)	(3.017)	44,7%
Materiais Gerais	(1.493)	(946)	57,8%	(761)	96,2%	(2.254)	(1.688)	33,5%
Outras Despesas Administrativas	(1.258)	(965)	30,4%	(1.548)	-18,7%	(2.806)	(2.457)	14,2%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(26.798)	(24.869)	7,8%	(23.954)	11,9%	(50.752)	(49.228)	3,1%
Receita Operacional Líquida	334.239	214.065	56,1%	270.251	23,7%	604.490	424.613	42,4%
DGA / Receita Líquida	8,0%	11,6%	-3,6 p.p.	8,9%	-0,9 p.p.	8,4%	11,6%	-3,2 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

No 2T23, as **Despesas Comerciais** totalizaram **R\$ 30,6 milhões**, aumento de 38,5 % vis-à-vis o mesmo período do ano anterior e 7,7% em relação ao 1T23, ambas as variações são explicadas pela maior despesa com Comissões de vendas, fruto do maior volume de vendas entre os períodos. Esses valores corresponderam a 9,1%, 10,5% e 10,3% da receita líquida do 2T23, 1T23 e 2T22, respectivamente.

No acumulado dos seis primeiros meses de 2023, as **Despesas Comerciais** somaram **R\$ 59,0 milhões**, um crescimento de 42,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. O aumento é explicado pelas maiores Despesas com (i) Comissões de Venda e (ii) Pessoal, parcialmente compensado pela redução das Despesas com Condomínio de unidades de estoque.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Publicidade e Propaganda	(6.490)	(5.444)	19,2%	(5.825)	11,4%	(12.315)	(9.228)	33,5%
Comissões de Venda	(12.274)	(5.019)	144,6%	(10.299)	19,2%	(22.573)	(10.500)	115,0%
Estandes de Venda	(6.209)	(5.922)	4,8%	(6.519)	-4,8%	(12.728)	(9.593)	32,7%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.183)	(1.364)	-13,3%	(1.345)	-12,0%	(2.528)	(2.500)	1,1%
Taxa de Administração	(182)	(100)	82,0%	(374)	-51,3%	(556)	(290)	91,7%
Condomínio de unidades de estoque	(4.238)	(4.227)	0,3%	(4.024)	5,3%	(8.262)	(9.249)	-10,7%
Total Despesas Comerciais	(30.576)	(22.076)	38,5%	(28.386)	7,7%	(58.962)	(41.360)	42,6%
Receita Operacional Líquida	334.239	214.065	56,1%	270.251	23,7%	604.490	424.613	42,4%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	9,1%	10,3%	-1,2 p.p.	10,5%	-1,4 p.p.	9,8%	9,7%	0,1 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

No 2T23, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 11,8 milhões**, redução de 46,2% se comparada ao mesmo período do ano anterior e de 3,1% em relação ao 1T23. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 16,8 milhões** no período, uma queda de 28,2% vis-à-vis o 2T22 e de 21,3% se comparado ao 1T23. Com isso, o **Resultado Financeiro** do trimestre resultou em uma Despesa Financeira na ordem de **R\$ 5,0 milhões** versus uma Despesa Financeira de R\$ 1,5 milhão registrada no 2T22, explicado principalmente pela variação dos saldos da variação monetária ativa e passiva que são indexados pelo IGP-M. Quando comparado ao trimestre anterior, houve uma redução de 45,4% no Resultado Financeiro, explicada pelo menor volume de Juros Pagos ou Incorridos, além de Outras Despesas Financeiras.

No 6M23, o Resultado Financeiro foi de uma **Despesa Financeira** de **R\$ 14,1 milhões** versus uma Receita Financeira de R\$ 1,4 milhão no 6M22. Variação explicada pela combinação de uma menor variação dos saldos da variação monetária ativa e passiva e maior pagamento de Juros entre os períodos.

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Receitas de Aplicações Financeiras	2.213	2.900	-23,7%	3.140	-29,5%	5.353	6.038	-11,3%
Variação Monetária Ativa	4.516	15.439	-70,7%	5.837	-22,6%	10.353	27.261	-62,0%
Juros Ativos sobre Contratos	4.797	3.238	48,1%	2.950	62,6%	7.747	4.204	84,3%
Juros e Multas por Atraso	213	192	10,9%	213	0,0%	426	285	49,5%
Outras Receitas Financeiras	26	83	-68,7%	5	420,0%	31	145	-78,6%
Total de Receitas Financeiras	11.765	21.852	-46,2%	12.145	-3,1%	23.910	37.933	-37,0%
Juros Pagos ou Incorridos	(14.523)	(12.632)	15,0%	(18.661)	-22,2%	(33.184)	(21.387)	55,2%
Variação Monetária Passiva	(904)	(5.867)	-84,6%	(730)	23,8%	(1.634)	(8.923)	-81,7%
Comissões e despesas bancárias	(682)	(254)	168,5%	93	-833,3%	(589)	(549)	7,3%
Outras Despesas Financeiras	(649)	(4.586)	-85,8%	(1.995)	-67,5%	(2.644)	(5.638)	-53,1%
Total de Despesas Financeiras	(16.758)	(23.339)	-28,2%	(21.293)	-21,3%	(38.051)	(36.497)	4,3%
Resultado Financeiro	(4.993)	(1.487)	235,8%	(9.148)	-45,4%	(14.141)	1.436	-1084,7%

EBITDA

No 2T23, o EBITDA totalizou R\$ 52,5 milhões, um aumento de 55,5% ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA de R\$ 33,7 milhões, fruto do melhor resultado na comparação entre os períodos, conforme explicado nos capítulos anteriores deste release. A Margem EBITDA, por sua vez, foi de 15,7%, em linha com o mesmo período do ano anterior. Com relação ao 1T23, o EBITDA foi 3,6% superior e a Margem EBITDA ficou 3,0 p.p. abaixo do registrado no trimestre anterior.

No acumulado do ano, o EBITDA somou R\$ 103,1 milhões, um crescimento de 59,8% em relação ao 6M22, com uma Margem EBITDA de 17,1% ou 1,9 p.p. acima do mesmo período do ano anterior.

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

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Lucro Antes do IR e da CS	39.996	26.666	50,0%	33.719	18,6%	73.715	55.711	32,3%
(-) Receitas Financeiras	11.765	21.852	-46,2%	12.145	-3,1%	23.910	37.933	-37,0%
(+) Despesas Financeiras	16.758	23.339	-28,2%	21.294	-21,3%	38.051	36.497	4,3%
(+) Depreciação e Amortização	7.478	5.578	34,1%	7.776	-3,8%	15.254	10.236	49,0%
EBITDA	52.467	33.731	55,5%	50.644	3,6%	103.110	64.511	59,8%

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Receita Operacional Líquida	334.239	214.065	56,1%	270.251	23,7%	604.490	424.613	42,4%
Margem EBITDA	15,7%	15,8%	-0,1 p.p.	18,7%	-3,0 p.p.	17,1%	15,2%	1,9 p.p.
EBITDA	52.467	33.731	55,5%	50.644	3,6%	103.110	64.511	59,8%
(+) Ajuste a Valor Presente	432	1.736	-75,1%	250	72,8%	682	3.852	-82,3%
(+) Outras receitas e despesas	1.908	(1.832)	-204,1%	(5.896)	-132,4%	(3.988)	(6.895)	-42,2%
(+) Encargos Financeiros no Custo	31.838	13.727	131,9%	20.942	52,0%	52.780	27.425	92,5%
EBITDA Ajustado	86.645	47.362	82,9%	65.940	31,4%	152.584	88.893	71,6%
Receita Operacional Líquida Ajustada	334.671	215.801	55,1%	270.501	23,7%	605.172	428.465	41,2%
Margem EBITDA Ajustada	25,9%	21,9%	4,0 p.p.	24,4%	1,5 p.p.	25,2%	20,7%	4,5 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

No 2T23, a Companhia registrou um **Lucro Líquido consolidado** de **R\$ 32,5 milhões**, um aumento de **49,7%** em relação ao mesmo período do ano passado e crescimento de 16,8% em relação ao 1T23. O **Lucro Líquido da controladora** alcançou **R\$ 7,1 milhões**, redução de **39,9%** sobre o mesmo período do ano anterior, a redução é explicada pela queda nos resultados, principalmente dos empreendimentos onde a Parte Helbor é mais representativa. Em relação ao 1T23, o Lucro Líquido da controladora apresentou um aumento de **7,6%**.

A **Margem Líquida** da controladora do período atingiu **2,1%**, piora de 3,4 p.p. frente à margem do 2T22. Já na comparação com o trimestre anterior houve uma redução de 0,3 p.p.

No acumulado do ano o **Lucro Líquido consolidado** somou **R\$ 60,4 milhões**, um crescimento de **25,5%** em relação ao ano de 2022. Já o **Lucro Líquido da controladora** alcançou **R\$ 13,6 milhões**, uma redução de 39,7%, explicada pelo reconhecimento de resultados menores, principalmente nos empreendimentos onde a Parte Helbor é mais representativa.

A **Margem Líquida** da controladora no período dos 6M23 foi de **2,3%**, redução de 3,1 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, onde os projetos mais recentes que possuem margens mais robustas estão participando cada vez mais no *mix* de vendas.

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

RESULTADO LÍQUIDO TRIMESTRAL



R\$ mil, exceto quando indicado	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Margem Líquida (%)	2,1%	5,5%	-3,4 p.p.	2,4%	-0,3 p.p.	2,3%	5,3%	-3,1 p.p.
ROAE Consolidado UDM (%) ¹	5,3%	7,2%	-1,9 p.p.	5,4%	-0,1 p.p.	5,3%	7,2%	-1,9 p.p.
Lucro por ação (R\$) ²	0,05	0,09	-39,9%	0,05	7,6%	0,25	0,17	44,7%

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

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

RESULTADOS A APROPRIAR

A **Receita a Apropriar** totalizou **R\$ 501,2 milhões** no 2T23, uma queda de **14,1%** quando comparada ao 2T22. Já em relação ao 1T23 houve queda de **14,8%**. A **Margem a Apropriar** do 2T23 registrou **31,1%**, queda de **2,9 p.p.** se comparada ao 2T22 e uma redução de **1,6 p.p.** em relação ao 1T23, um nível ainda alto quando consideramos a tendência positiva explicada pelo *mix* de vendas entre as unidades do Novo Ciclo e Legado.

A Margem a Apropriar indica a tendência da Companhia de melhora de suas margens dos novos projetos que estão sendo lançados. Com o término do estoque mais antigo de imóveis prontos e o reconhecimento da margem dos novos projetos, a tendência é que a margem bruta ajustada convirja para o patamar da margem a apropriar.

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

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23
Receita a Apropriar	501.224	583.187	-14,1%	588.034	-14,8%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(345.353)	(384.863)	-10,3%	(395.464)	-12,7%
Resultado a Apropriar	155.871	198.324	-21,4%	192.570	-19,1%
Margem a Apropriar (%)	31,1%	34,0%	-2,9 p.p.	32,7%	-1,6 p.p.

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

RECEBÍVEIS

O **Total de Recebíveis**, líquidos de Ajuste a Valor Presente (AVP) e Provisão para risco de crédito e distrato, atingiu **R\$ 977,3 milhões** no 2T23, sendo R\$ 319,6 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 657,7 milhões de unidades em construção. O aumento no saldo de recebíveis do 2T23 em relação ao 2T22 foi de **9,8 %**, explicado, principalmente pelo maior saldo em Contas a receber, explicado pelo aumento no volume de recebimentos de clientes em função do volume de vendas realizadas no período, parcialmente compensado pelos Outros créditos, cujos valores são compostos por alienações de participações societárias e créditos compostos por sócios não controladores. Quando comparado ao 1T23, o acréscimo foi de **17,3%**, principalmente na linha de Contas a receber, em função das vendas realizadas no período.

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

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	2T23	1T23	2T23 x 1T23	2T23	1T23	2T23 x 1T23	2T23	1T23	2T23 x 1T23
Contas a Receber	303.374	321.036	-5,5%	648.363	522.548	24,1%	951.737	843.584	12,8%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(20.651)	(20.309)	1,7%	(20.651)	(20.309)	1,7%
Provisão para risco de crédito e distrato	(26.577)	(27.950)	-4,9%	(473)	(843)	-43,9%	(27.050)	(28.793)	-6,1%
Outros Créditos	42.792	36.426	17,5%	30.479	2.530	1104,7%	73.271	38.956	88,1%
Total	319.589	329.512	-3,0%	657.718	503.926	30,5%	977.307	833.438	17,3%

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	2T23	2T22	2T23 x 2T22	2T23	2T22	2T23 x 2T22	2T23	2T22	2T23 x 2T22
Contas a Receber	303.374	335.836	-9,7%	648.363	346.667	87,0%	951.737	682.503	39,4%
Ajuste a Valor Presente	-	0	n.a.	(20.651)	(16.818)	22,8%	(20.651)	(16.818)	22,8%
Provisão para risco de crédito e distrato	(26.577)	(43.035)	-38,2%	(473)	(2.524)	-81,3%	(27.050)	(45.559)	-40,6%
Outros Créditos	42.792	172.250	-75,2%	30.479	98.003	-68,9%	73.271	270.253	-72,9%
Total	319.589	465.051	-31,3%	657.718	425.328	54,6%	977.307	890.379	9,8%

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de **Disponibilidades** totalizou **R\$ 427,0 milhões** no encerramento do trimestre, o que representa um aumento de 37,5% em relação ao saldo existente de R\$ 310,5 milhões ao fim do 2T22. Tal aumento é explicado, principalmente pela captação de recursos através de instrumentos financeiros e maior volume de repasses entre os períodos.

Na comparação com o trimestre anterior houve um aumento de 59,8% vis-à-vis o montante de R\$ 267,2 milhões registrado no 1T23.



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

Endividamento (R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23
Empréstimos	511.208	364.934	40,1%	377.297	35,5%
Financiamento de Obra	618.510	386.856	59,9%	550.732	12,3%
CRI e CCB de projetos imobiliários	939.949	719.159	30,7%	891.071	5,5%
Endividamento Total	2.069.667	1.470.949	40,7%	1.819.100	13,8%
Curto Prazo	696.702	564.808	23,4%	659.341	5,7%
Longo Prazo	1.372.965	906.141	51,5%	1.159.759	18,4%

No período, a dívida bruta encerrou 40,7% acima do 2T22, tal aumento é explicado pela capitalização do estoque de unidades prontas e pela necessidade de financiamentos direcionados à produção. Na comparação com o 1T23 a dívida bruta cresceu R\$ 13,8%, explicada pelos mesmos motivos citados anteriormente.

A Dívida Líquida da Helbor representa 73,7% do Patrimônio Líquido consolidado.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da Dívida Líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23
Endividamento Total	2.069.667	1.470.949	40,7%	1.819.100	13,8%
Disponibilidades	427.020	310.546	37,5%	267.246	59,8%
Dívida Líquida	1.642.647	1.160.403	41,6%	1.551.854	5,9%
Financiamento de Obra (SFH, CCB e CRI)	1.558.459	1.106.015	40,9%	1.441.803	8,1%
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	84.188	54.388	54,8%	110.051	-23,5%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.228.672	1.957.514	13,9%	2.175.758	2,4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	73,7%	59,3%	14,4 p.p.	71,3%	2,4 p.p.
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI) / Patrimônio Líquido Consolidado	3,8%	2,8%	1,0 p.p.	5,1%	-1,3 p.p.



No 2T23 registramos *Cash Burn* de R\$ 90,8 milhões devido à maior necessidade de investimentos nas SPE's durante o período.

Endividamento (R\$ Mil)	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Disponibilidades	310.546	303.599	335.466	267.246	427.020
Empréstimos e Financiamentos	1.470.949	1.614.711	1.815.950	1.819.100	2.069.667
Dívida Líquida - Início do período	1.007.274	1.160.403	1.311.112	1.480.484	1.551.854
Dívida Líquida - Fim do período	1.160.403	1.311.112	1.480.484	1.551.854	1.642.647
(Cash Burn) Geração de Caixa	(153.129)	(150.709)	(169.372)	(71.370)	(90.793)



2) EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes.

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

DATA: 11 de agosto de 2023

HORA: 15h00 (Horário de Brasília)

14h00 (Horário de NY)

Português/Inglês*

<https://ri.helbor.com.br>

*Tradução Simultânea

3) CONTATO DE RI

HBOR
B3 LISTED NM



Tel.: +55 11 3174-1211

+55 11 4795-8555

Diretor Financeiro e de RI
Franco Gerodetti Neto

RI
Thiago Tsuda
Luis Monteiro



4) ANEXOS

ANEXO I – INDICADORES

R\$ mil, exceto quando indicado	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Lançamentos (R\$ mil)								
VGW Total	0	387.849	n.a	212.431	n.a.	212.431	1.137.896	-81,3%
VGW Helbor	0	288.944	n.a	106.216	n.a.	106.216	704.078	-84,9%
Participação Helbor (%)	n.a	74,5%	n.a.	50,0%	n.a.	50,0%	61,9%	-11,9 p.p.
Número de Empreendimentos Lançados	0	5	n.a	1	n.a	1	9	-88,9%
Número de Unidades Lançadas	0	604	n.a	171	n.a	171	908	-81,2%
Vendas Contratadas (R\$ mil)								
Vendas Contratadas Totais	366.956	374.019	-1,9%	353.694	3,7%	720.650	699.493	3,0%
Vendas Contratadas Helbor	221.729	247.599	-10,4%	222.791	-0,5%	444.519	437.304	1,6%
Participação Helbor (%)	60,4%	66,2%	-5,8 p.p.	63,0%	-2,6 p.p.	61,7%	62,5%	-0,8 p.p.
Número de Unidades Vendidas	518	513	5	488	30	1.006	885	121
VSO Parte Helbor (%)	11,9%	10,1%	1,8 p.p.	10,5%	1,4 p.p.	20,9%	17,8%	3,1 p.p.
Banco de Terrenos (R\$ mil)								
VGW Total	10.536.336	10.295.465	2,3%	10.047.328	4,9%	10.536.336	10.295.465	2,3%
VGW Helbor	6.876.612	6.419.968	7,1%	6.290.366	9,3%	6.876.612	6.419.968	7,1%
Estoque (R\$ mil)								
Estoque Total	2.641.857	3.324.483	-20,5%	3.010.227	-12,2%	2.641.857	3.324.483	-20,5%
Estoque Helbor	1.632.109	2.161.560	-24,5%	1.856.738	-12,1%	1.632.109	2.161.560	-24,5%
Entregas (R\$ mil)								
VGW Total	0	0	n.a.	345.952	n.a.	345.952	0	n.a.
VGW Helbor	0	0	n.a.	241.973	n.a.	241.973	0	n.a.
Número de Unidades Entregues	0	0	n.a.	576	n.a.	576	0	n.a.
Destaques Financeiros (R\$ mil)								
Receita Operacional Líquida	334.239	214.065	56,1%	270.251	23,7%	604.490	424.613	42,4%
Lucro/Prejuízo Bruto	88.202	59.081	49,3%	79.060	11,6%	167.262	117.957	41,8%
Margem Bruta (%)	26,4%	27,6%	-1,2 p.p.	29,3%	-2,9 p.p.	27,7%	27,8%	-0,1 p.p.
Margem Bruta Ajustada (%)	36,0%	34,5%	1,5 p.p.	37,1%	-1,1 p.p.	36,5%	34,8%	1,7 p.p.
DGA / Receita Líquida (%)	8,0%	11,6%	-3,6 p.p.	8,9%	-0,9 p.p.	8,4%	11,6%	-3,2 p.p.
EBITDA	52.467	33.731	55,5%	50.644	3,6%	103.110	64.511	59,8%
Margem EBITDA (%)	15,7%	15,8%	-0,1 p.p.	18,7%	-3,0 p.p.	17,1%	15,2%	1,9 p.p.
Margem EBITDA Ajustada (%)	25,9%	21,9%	4,0 p.p.	24,4%	1,5 p.p.	25,2%	20,7%	4,5 p.p.
Lucro/Prejuízo Líquido Controlador	7.072	11.774	-39,9%	6.573	7,6%	13.645	22.617	-39,7%
Margem Líquida (%)	2,1%	5,5%	-3,4 p.p.	2,4%	-0,3 p.p.	2,3%	5,3%	-3,1 p.p.
ROAE Consolidado UDM (%) ¹	5,3%	7,2%	-1,9 p.p.	5,4%	-0,1 p.p.	5,3%	7,2%	-1,9 p.p.
Lucro por ação (R\$) ²	0,05	0,09	-39,9%	0,05	7,6%	0,25	0,17	44,7%
Resultados a Apropriar (R\$ mil)								
Receita Líquida a Apropriar	501.224	583.187	-14,1%	588.034	-14,8%	501.224	583.187	-14,1%
Resultados a Apropriar	155.871	198.324	-21,4%	192.570	-19,1%	155.871	198.324	-21,4%
Margem a Apropriar (%)	31,1%	34,0%	-2,9 p.p.	32,7%	-1,6 p.p.	31,1%	34,0%	-2,9 p.p.
Endividamento (R\$ mil)								
Dívida Líquida	1.642.647	1.160.403	41,6%	1.551.854	5,9%	1.642.647	1.160.403	41,6%
Dívida Líquida ex-SFH	84.188	54.388	54,8%	110.051	-23,5%	84.188	54.388	54,8%
Dív. Líq / Patrim. Líq. Consol. (%)	73,7%	59,3%	14,4 p.p.	71,3%	2,4 p.p.	73,7%	59,3%	14,4 p.p.
Dív. Líq ex-SFH / Patrim. Líq. Consol. (%)	3,8%	2,8%	1,0 p.p.	5,1%	-1,3 p.p.	3,8%	2,8%	1,0 p.p.

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

2 – A partir de agosto de 2020 o número de ações passou a ser 133.851.072 devido o grupamento de ações.

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

ANEXO II – EMPREENDIMENTOS

Contempla apenas empreendimentos que não foram 100% vendidos.

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	VGW Total (R\$ mil)	VGW Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2011	Rio Business Center	jun-11	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial	178	41.268	41.268	90%	100%
	Helbor Offices São Paulo III	dez-11	Entregue	São Paulo	Comercial	300	55.372	55.372	100%	100%
	Link Office, Mall & Stay	dez-11	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial e Médio-Alto	644	367.723	294.179	95%	100%
2012	Helbor Offices São Vicente	set-12	Entregue	São Vicente	Comercial	472	145.066	130.559	67%	100%
	Adagio Alphaville	out-12	Entregue	Barueri	Hotel	275	83.238	33.295	67%	100%
	Landscape by Helbor	nov-12	Entregue	Mogi das Cruzes	Alto	192	229.020	183.216	99%	100%
2013	Square Offices & Mall	dez-12	Entregue	Taubaté	Comercial	138	35.481	31.933	98%	100%
	Park Inn By Radisson Santos	set-13	Entregue	Santos	Hotel	241	74.334	37.167	45%	100%
	Helbor Offices Savassi	out-13	Entregue	Belo Horizonte	Comercial	198	60.064	48.051	88%	100%
2014	Neolink Office, Mall & Stay	dez-13	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial e Médio	429	192.552	134.786	93%	100%
	Centro Empresarial Aquarius	dez-13	Entregue	São José dos Campos	Comercial	644	105.029	84.023	97%	100%
	Up Offices Berrini	mar-14	Entregue	São Paulo	Comercial	234	88.178	66.134	94%	100%
2015	Adagio Batel	set-14	Entregue	Curitiba	Médio-Alto	221	72.070	57.656	75%	100%
	Helbor Reserva da Praça	set-14	Entregue	Fortaleza	Médio	189	114.921	114.910	100%	100%
	The CityPlex Osasco	out-14	Entregue	Osasco	Comercial Médio-Alto	364	102.823	71.976	99%	100%
	Helbor Downtown Offices	out-14	Entregue	São José dos Campos	Comercial	203	52.997	52.992	78%	100%
2015	Helbor Urban Resort - 1ª fase	mar-15	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	176	57.191	40.034	91%	100%
2016	Helbor Art Paulista	dez-16	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	204	106.196	106.196	92%	100%
2018	Helbor Pátteo Bosque Maia - 2ª fase	jun-18	Entregue	Guarulhos	Médio-Alto	192	120.732	96.586	100%	100%
	Helbor Spazio Vita	set-18	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	170	85.348	76.813	98%	100%
	My Helbor Osasco	nov-18	Entregue	Osasco	Médio-Alto	155	61.359	61.359	94%	100%
	Helbor Praças Ipoema	nov-18	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio	268	96.111	73.411	97%	100%
2019	Faccas Jardins by Helbor	fev-19	Entregue	São Paulo	Altíssimo	19	125.458	62.729	79%	100%
	Helbor São Paulo South House	mar-19	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	216	155.427	108.799	96%	100%
	Helbor Landscape Ecoville	jun-19	Entregue	Curitiba	Alto	126	131.985	105.588	89%	100%
	W Residences São Paulo	set-19	ago-23	São Paulo	Altíssimo	216	460.270	264.655	56%	86%
	Helbor My Square	nov-19	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	252	115.963	57.982	92%	100%
	Helbor Passeo Pátteo Mogilar - 1ª Fase	nov-19	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	324	229.989	183.991	92%	100%
2020	Helbor Edition Vila Madalena	dez-19	mar-23	São Paulo	Alto	169	107.482	96.734	79%	98%
	Helbor Window Moema	set-20	mai-23	São Paulo	Alto	211	138.391	83.035	100%	79%
	DNA Taquaral	nov-20	jun-23	Campinas	Médio-Alto	90	47.694	33.386	63%	86%
	Caminhos da Lapa - Elo	nov-20	jun-23	São Paulo	Médio	308	157.642	60.203	73%	95%
	Reserva Ipoema by Helbor - 1ª Fase	nov-20	mai-23	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	70	91.120	36.448	60%	89%
	Helbor Allure	dez-20	jul-23	São Paulo	Alto	30	52.835	44.910	77%	96%
2021	Helbor Signature	dez-20	jul-23	Joinville	Alto	66	84.157	84.157	63%	88%
	Helbor Pátteo Klabin - 1ª Fase	fev-21	jan-24	São Paulo	Médio-Alto	306	124.657	74.794	95%	63%
	Helbor Passeo Pátteo Mogilar - 2ª Fase	mai-21	out-23	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	108	97.340	77.872	37%	93%
	Reserva Caminhos da Lapa - 1ª Fase	jun-21	jun-24	São Paulo	Médio-Alto	171	198.197	99.098	77%	70%
	Helbor Grand Home Pátteo Klabin - 2ª Fase	jun-21	jun-24	São Paulo	Alto	240	376.193	225.716	53%	42%
	Reserva Ipoema by Helbor Home - 2ª Fase	jun-21	set-24	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	134	79.168	31.667	61%	93%
	Helbor Pátteo São Paulo - 1ª Fase	jul-21	mai-24	São Paulo	Médio-Alto	167	123.704	61.846	91%	76%
	To. LIV Pinheiros - 1ª Fase	ago-21	fev-24	São Paulo	Econômico	176	53.244	26.622	92%	72%
	Helbor B. LIV	set-21	jan-24	São Paulo	Econômico	347	102.008	102.008	44%	45%
	Residencial - Casa Vila Nova	dez-21	fev-24	São Paulo	Altíssimo	12	65.235	45.665	33%	57%
	To. LIV Pinheiros - 2ª Fase	dez-21	set-24	São Paulo	Econômico	224	72.756	36.378	33%	27%
	ELO Duo - Caminhos da Lapa	dez-21	set-24	São Paulo	Médio	376	221.061	86.656	48%	44%
2022	Helbor Jardins por Artefacto	mar-22	nov-24	São Paulo	Altíssimo	17	242.676	133.472	65%	17%
	Figueira Leopoldo	jan-22	jan-25	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	160.283	19%	16%
	Reserva Caminhos da Lapa - 2ª Fase	mar-22	mar-25	São Paulo	Médio-Alto	56	93.551	46.776	59%	26%
	Helbor My Way Guanabara	mar-22	out-24	Campinas	Médio	210	93.254	74.603	73%	22%
	My Place Jardim Botânico by Helbor	abr-22	set-24	Curitiba	Médio	146	63.249	44.274	44%	15%
	Helbor New Pátteo Osasco - 1ª Fase	abr-22	mar-25	Osasco	Médio	95	54.586	38.210	59%	17%
	Reserva Ipoema by Helbor Home - 3ª Fase	abr-22	nov-23	Mogi das Cruzes	Médio	67	45.981	18.392	33%	82%
	Helbor Pátteo São Paulo - 2ª Fase	abr-22	mai-24	São Paulo	Médio	83	71.924	35.958	48%	73%
	Duo Lifestyle by Helbor	jun-22	abr-25	São Paulo	Médio-Alto	213	152.109	152.109	53%	7%
	Helbor Pátteo São Bernardo 1ª Fase	ago-22	fev-27	São Bernardo do Campo	Médio	114	57.465	28.733	82%	11%
	Fazenda Itapety - 1ª Fase	set-22	mai-25	Mogi das Cruzes	Alto	707	521.184	153.749	100%	0%
	Metropolitan Vila Nova by Helbor - 1ª Fase	dez-22	abr-26	São Paulo	Alto	70	250.160	150.096	14%	0%
2023	Helbor Pátteo São Bernardo - 2ª Fase	nov-22	fev-27	São Bernardo do Campo	Médio	108	61.607	30.803	47%	11%
	Reserva Caminhos da Lapa - 3ª Fase	mar-23	mar-25	São Paulo	Médio-Alto	171	212.431	106.216	26%	27%

ANEXO III – GLOSSÁRIO

Apuração do Resultado de Incorporação e Venda de Imóveis – Método PoC – De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), a receita, bem como custos e despesas relativas à atividade de incorporação, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção à medida da evolução das obras (Método PoC) medindo-se o percentual de custos incorridos em relação aos custos totais orçados. Dessa forma, parte substancial da receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

A partir do 4T19 o critério de segmentação foi redefinido seguindo a nova estratégia da companhia.

Comercial – Unidades comerciais e corporativas desenvolvidas única e exclusivamente para venda.

Land Bank – Banco de Terrenos que a Helbor mantém para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou por meio de permutas.

Lotes (Loteamentos) – Forma de parcelamento do solo em que necessariamente ocorre a abertura de novas ruas e implantação de infraestrutura.

Margem de Resultados a apropriar – Equivalente a “Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar” dividido pelas “Vendas de Imóveis a Apropriar”.

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído na área de sua propriedade.

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar – Em função do crédito de reconhecimento de receitas e custos, que ocorre em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos a receita de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção destas mesmas unidades, a serem reconhecidos em períodos futuros.

Receitas de Vendas a Apropriar – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos.

ANEXO III – GLOSSÁRIO

Recursos do SFH – Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) a dos depósitos de caderneta de poupança. Bancos comerciais são obrigados a investir 65% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel de pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum.

RET - Regime Especial de Tributação – É um regime simplificado de pagamento de impostos, ocasionando uma incidência conjunta de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS no montante de 1% a 4% (de acordo com as desonerações de dezembro de 2012) do valor total das receitas mensais, dependendo do tipo de empreendimento. É um incentivo do governo tendo como objetivo a adoção do Patrimônio de Afetação nos processos de incorporação, ao qual o RET está vinculado.

ROAE (*Return on average equity*) – ROAE corresponde à relação lucro líquido de um período, dividido pelo patrimônio líquido médio apurado no período.

SCPE – Sociedade constituída com o fim específico de incorporar determinado empreendimento imobiliário, podendo adotar diferentes tipos societários, incluindo, sem limitação, SCPs e sociedades limitadas.

SCPs – Sociedades em Contas de Participação que concentram a incorporação de nossos empreendimentos.

Venda Contratada – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento das obras (método PoC).

VG – Valor Geral de Vendas.

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 31 de março de 2023 e 2022

DRE

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Receita líquida	7.214	2.763	604.490	424.613
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.069)	-	(437.228)	(306.656)
Lucro (prejuízo) bruto	6.145	2.763	167.262	117.957
Despesas e receitas:				
Despesas gerais e administrativas	(37.073)	(33.658)	(50.752)	(49.228)
Despesas comerciais	(2.235)	(1.261)	(58.962)	(41.360)
Despesas tributárias	(1.245)	(1.314)	(4.958)	(4.253)
Outras receitas e despesas	(4.853)	4.555	3.988	6.895
Equivalência patrimonial	84.053	49.637	31.278	24.264
Resultado antes do resultado financeiro	44.792	20.722	87.856	54.275
Resultado financeiro:				
Despesas financeiras	(48.232)	(10.328)	(38.051)	(36.497)
Receitas financeiras	17.354	12.243	23.910	37.933
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	13.914	22.637	73.715	55.711
Imposto de renda e contribuição social:				
Correntes	-	-	(10.103)	(7.623)
Diferidos	(269)	(20)	(3.259)	17
Lucro (prejuízo) do período	13.645	22.617	60.353	48.105
Lucro (prejuízo) do período atribuível à:				
Acionistas controladores	-	-	13.645	22.617
Acionistas não controladores	-	-	46.708	25.488
Total	-	-	60.353	48.105
Lucro (prejuízo) básico por ação (valor expresso em Reais)	0,1028	0,1704		

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

ATIVO

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	72.810	21.538	262.276	153.144
Títulos e valores mobiliários	30.368	53.116	164.744	182.322
Contas a receber	7.022	6.084	668.372	457.848
Imóveis a comercializar	1.258	1.258	2.545.132	2.135.996
Outros ativos	19.292	19.725	91.218	76.965
Total do ativo circulante	130.750	101.721	3.731.742	3.006.275
Ativo não circulante				
Contas a receber	33.303	38.026	308.935	319.229
Imóveis a comercializar	815	815	632.382	993.325
Partes relacionadas	990.031	879.941	66.934	58.390
Depósitos judiciais	2.889	2.937	16.907	15.992
Outros ativos	-	-	61.854	56.016
Investimentos	2.739.702	2.516.213	436.274	482.095
Propriedades para investimento	8.764	9.832	168.613	170.031
Imobilizado e intangível	40.145	42.839	89.217	96.178
Total do ativo não circulante	3.815.649	3.490.603	1.781.116	2.191.256
Total do ativo	3.946.399	3.592.324	5.512.858	5.197.531

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

PASSIVO CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

Passivo circulante	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	536.045	488.384	665.320	583.678
Debêntures	31.382	60.612	31.382	60.612
Fornecedores	1.808	1.645	43.032	30.382
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	10.033	10.867	15.697	16.493
Passivo a descoberto de investidas	35.591	24.025	-	-
Tributos diferidos	93	93	14.464	10.521
Adiantamentos de clientes	-	-	154.324	147.241
Credores por imóveis compromissados	-	-	69.120	85.235
Contas a pagar	3.596	1.062	24.778	18.171
Partes relacionadas	1.130.260	989.687	13.233	25.678
Dividendos a pagar	-	12.125	-	12.125
Total do passivo circulante	1.748.808	1.588.500	1.031.350	990.136
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	742.042	575.699	1.332.113	1.145.731
Debêntures	40.852	25.929	40.852	25.929
Tributos diferidos	4.074	3.737	26.812	24.382
Adiantamentos de clientes	-	-	490.280	505.380
Credores por imóveis compromissados	-	-	316.122	323.300
Contas a pagar	24.499	25.736	32.301	40.044
Provisão para demandas judiciais	329	573	14.356	17.812
Total do passivo não circulante	811.796	631.674	2.252.836	2.082.578

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 31 de março de 203 e 31 de dezembro de 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Patrimônio líquido:	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Capital social integralizado	1.310.225	1.310.225	1.310.225	1.310.225
(-) Gastos com oferta pública de ações	(36.921)	(36.921)	(36.921)	(36.921)
Ações em tesouraria	(25.052)	(25.052)	(25.052)	(25.052)
Ajuste de avaliação patrimonial	6.243	6.243	6.243	6.243
Reserva legal	8.926	8.926	8.926	8.926
Reserva de lucros	108.729	108.729	108.729	108.729
Lucro líquido do período	13.645	-	13.645	-
	1.385.795	1.372.150	1.385.795	1.372.150
Participação de acionistas não controladores	-	-	842.877	752.667
Total do patrimônio líquido	1.385.795	1.372.150	2.228.672	2.124.817
Total do passivo e patrimônio líquido	3.946.399	3.592.324	5.512.858	5.197.531