

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	17
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	19
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	21
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	25
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	26
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	27
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
---	----

Notas Explicativas	48
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	113
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	115
--	-----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	119
---	-----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	120
---	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	121
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	122

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	133.851
Preferenciais	0
Total	133.851
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.157
Preferenciais	0
Total	1.157

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	3.592.324	3.116.620	2.950.383
1.01	Ativo Circulante	101.721	251.498	310.599
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	21.538	15.992	13.050
1.01.02	Aplicações Financeiras	53.116	152.848	243.875
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	53.116	152.848	243.875
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	53.116	152.848	243.875
1.01.03	Contas a Receber	6.084	51.377	37.667
1.01.03.01	Clientes	6.084	51.377	37.667
1.01.04	Estoques	1.258	1.258	1.513
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.035	2.464	2.564
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.035	2.464	2.564
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.031	9	136
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	1.031	9	136
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.659	27.550	11.794
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	832	832	832
1.01.08.01.01	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	832	832	832
1.01.08.03	Outros	13.827	26.718	10.962
1.02	Ativo Não Circulante	3.490.603	2.865.122	2.639.784
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	921.719	753.011	716.536
1.02.01.04	Contas a Receber	38.026	903	866
1.02.01.04.01	Clientes	38.026	903	866
1.02.01.05	Estoques	815	815	815
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	879.941	747.843	711.794
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.937	3.450	3.061
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	2.937	3.450	3.061
1.02.02	Investimentos	2.526.045	2.070.125	1.892.566
1.02.02.01	Participações Societárias	2.516.213	2.060.293	1.892.566
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	9.832	9.832	0
1.02.03	Imobilizado	41.122	41.182	29.954

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	41.122	41.182	29.954
1.02.04	Intangível	1.717	804	728
1.02.04.01	Intangíveis	1.717	804	728

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	3.592.324	3.116.620	2.950.383
2.01	Passivo Circulante	1.588.500	1.098.328	996.374
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.975	8.693	7.389
2.01.01.01	Obrigações Sociais	888	1.414	737
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.087	7.279	6.652
2.01.02	Fornecedores	1.645	1.866	1.495
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.645	1.866	1.495
2.01.03	Obrigações Fiscais	892	587	534
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	892	587	534
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	892	587	534
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	548.996	310.967	463.757
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	488.384	287.284	463.710
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	488.384	287.284	463.710
2.01.04.02	Debêntures	60.612	23.683	47
2.01.05	Outras Obrigações	1.002.874	769.240	510.544
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	989.687	740.727	495.690
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	989.687	740.727	495.690
2.01.05.02	Outros	13.187	28.513	14.854
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12.125	23.980	6.298
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	1.062	4.179	1.324
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	0	354	7.232
2.01.06	Provisões	24.118	6.975	12.655
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	93	104	99
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	93	104	99
2.01.06.02	Outras Provisões	24.025	6.871	12.556
2.01.06.02.04	Passivo a descoberto	24.025	6.871	12.556
2.02	Passivo Não Circulante	631.674	685.070	689.682
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	601.628	651.618	663.773
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	575.699	581.206	616.673

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	575.699	581.206	616.673
2.02.01.02	Debêntures	25.929	70.412	47.100
2.02.02	Outras Obrigações	25.736	27.567	20.759
2.02.02.02	Outros	25.736	27.567	20.759
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	25.736	27.567	20.759
2.02.03	Tributos Diferidos	3.737	4.040	4.060
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.737	4.040	4.060
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.688	3.854	3.980
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	49	186	80
2.02.04	Provisões	573	1.845	1.090
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	573	1.845	1.090
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	573	1.845	1.090
2.03	Patrimônio Líquido	1.372.150	1.333.222	1.264.327
2.03.01	Capital Social Realizado	1.310.225	1.310.225	1.310.225
2.03.02	Reservas de Capital	-61.973	-61.973	-61.973
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-25.052	-25.052	-25.052
2.03.02.07	Despesas com Oferta Pública de ações	-36.921	-36.921	-36.921
2.03.04	Reservas de Lucros	117.655	78.727	20.220
2.03.04.01	Reserva Legal	8.926	6.374	1.326
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	108.729	72.353	18.894
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	6.243	6.243	-4.145
2.03.06.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	6.243	6.243	-4.145

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.600	1.903	7.399
3.01.01	Vendas de Imóveis	0	140	615
3.01.03	Taxa de Administração	7.316	2.072	6.999
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-716	-309	-215
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-79	-55
3.03	Resultado Bruto	6.600	1.824	7.344
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	48.874	120.096	29.108
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.303	-459	-1.998
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-70.430	-59.128	-57.892
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-67.826	-56.677	-56.391
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-2.604	-2.451	-1.501
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.153	27.046	-3.500
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	119.454	152.637	92.498
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	119.454	152.637	92.498
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	55.474	121.920	36.452
3.06	Resultado Financeiro	-4.587	-20.895	-9.841
3.06.01	Receitas Financeiras	31.265	18.864	19.810
3.06.02	Despesas Financeiras	-35.852	-39.759	-29.651
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	50.887	101.025	26.611
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	166	-56	-93
3.08.02	Diferido	166	-56	-93
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	51.053	100.969	26.518
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	51.053	100.969	26.518
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,38474	0,76092	0,06789
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,38474	0,76092	0,06789

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	51.053	100.969	26.518
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-8.094	-6.595
4.02.02	Ganhos ou perdas em investimentos	0	-8.094	-6.595
4.03	Resultado Abrangente do Período	51.053	92.875	19.923

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-15.831	-97.450	-573.817
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	98.779	-18.459	-62.074
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	50.887	101.025	26.611
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	4.898	3.772	5.113
6.01.01.03	Provisões para Contingencias	-905	268	396
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	-149	111	-79
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	131.576	53.552	22.030
6.01.01.06	Prov. p/ Perdas de Investimentos/Amortização de Ágio	8.461	2.355	0
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-119.454	-152.637	-92.498
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	26.353	-26.824	-23.901
6.01.01.13	Apropriações de Encargos Financeiros s/ Mutuo	0	-1	177
6.01.01.17	Provisão para rescisões de contratos de cliente	643	-80	77
6.01.01.19	Provisão para ajuste de valor justo de investimentos	-3.531	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-114.610	-78.991	-511.743
6.01.02.01	Contas a Receber	7.527	-42.541	-29.358
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	0	255	-200
6.01.02.03	Impostos e Contribuições a Recuperar	0	0	-1.297
6.01.02.05	Depositos Judiciais	513	-389	-136
6.01.02.06	Outros Ativos	10.300	13.348	-8.085
6.01.02.07	Fornecedores	-222	371	-1.112
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	1.587	1.357	452
6.01.02.12	Contas a Pagar	-5.300	2.785	-50.406
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-128.648	-54.177	-44.059
6.01.02.18	Contas a receber de partes relacionadas	0	0	-475.373
6.01.02.19	Contas a pagar a partes relacionadas	0	0	97.831
6.01.02.20	Provisão para demandas judiciais	-367	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-139.755	271.013	-71.216
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-5.751	-15.075	-7.773
6.02.02	Investimentos	-314.162	-4.095	-103.855

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.05	Aplicações Financeiras	63.298	91.027	40.412
6.02.07	Propriedades para Investimentos	0	-9.832	0
6.02.12	Partes Relacionadas	116.860	208.988	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	161.132	-170.621	643.564
6.03.01	Captação Empréstimos e Financiamentos	401.157	300.072	810.408
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-216.045	-464.395	-166.844
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-23.980	-6.298	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	5.546	2.942	-1.469
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	15.992	13.050	14.519
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	21.538	15.992	13.050

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	78.727	0	6.243	1.333.222
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	78.727	0	6.243	1.333.222
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-12.125	0	-12.125
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-12.125	0	-12.125
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	51.053	0	51.053
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	51.053	0	51.053
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	38.928	-38.928	0	0
5.06.06	Reserva legal	0	0	2.552	-2.552	0	0
5.06.07	Reserva de lucros	0	0	36.376	-36.376	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	117.655	0	6.243	1.372.150

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	20.220	0	-4.145	1.264.327
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	20.220	0	-4.145	1.264.327
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-23.980	0	-23.980
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-23.980	0	-23.980
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-18.482	100.969	10.388	92.875
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	100.969	0	100.969
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-18.482	0	10.388	-8.094
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-8.094	-8.094
5.05.02.09	Reclassificações	0	0	-18.482	0	18.482	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	76.989	-76.989	0	0
5.06.06	Reserva legal	0	0	5.048	-5.048	0	0
5.06.07	Reserva de lucros	0	0	71.941	-71.941	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	78.727	0	6.243	1.333.222

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.750.496	-61.973	0	-440.271	2.450	1.250.702
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.750.496	-61.973	0	-440.271	2.450	1.250.702
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-440.271	0	0	433.973	0	-6.298
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-6.298	0	-6.298
5.04.08	Redução de Capital por Absorção do Prejuízo	-440.271	0	0	440.271	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.518	-6.595	19.923
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.518	0	26.518
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-6.595	-6.595
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-6.595	-6.595
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	20.220	-20.220	0	0
5.06.06	Reserva legal	0	0	1.326	-1.326	0	0
5.06.07	Reserva de lucros	0	0	18.894	-18.894	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	20.220	0	-4.145	1.264.327

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	9.469	29.258	4.114
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	140	615
7.01.02	Outras Receitas	9.469	29.118	3.499
7.01.02.01	Taxa de Administração	7.316	2.072	7.000
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	2.153	27.046	-3.501
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-15.546	-10.273	-13.094
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-79	-55
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.546	-10.194	-13.039
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.077	18.985	-8.980
7.04	Retenções	-4.898	-3.772	-5.113
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.898	-3.772	-5.113
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-10.975	15.213	-14.093
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	150.719	175.124	112.308
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	119.454	152.637	92.498
7.06.02	Receitas Financeiras	31.265	22.487	19.810
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	139.744	190.337	98.215
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	139.744	190.337	98.215
7.08.01	Pessoal	42.983	37.450	34.542
7.08.01.01	Remuneração Direta	34.284	29.917	27.864
7.08.01.02	Benefícios	6.907	5.859	5.278
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.792	1.674	1.400
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.380	7.876	7.636
7.08.02.01	Federais	8.700	7.169	7.123
7.08.02.02	Estaduais	27	23	22
7.08.02.03	Municipais	653	684	491
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	36.328	44.042	29.519
7.08.03.01	Juros	34.615	41.662	26.553
7.08.03.03	Outras	1.713	2.380	2.966
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	51.053	100.969	26.518

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.04.02	Dividendos	12.125	23.980	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	38.928	76.989	26.518

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	5.197.531	4.372.805	4.354.640
1.01	Ativo Circulante	3.006.275	2.707.216	3.178.735
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	153.144	136.313	115.886
1.01.02	Aplicações Financeiras	182.322	239.665	333.621
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	182.322	239.665	333.621
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	182.322	239.665	333.621
1.01.03	Contas a Receber	457.848	303.512	584.510
1.01.03.01	Clientes	457.848	303.512	584.510
1.01.04	Estoques	2.135.996	1.914.984	2.074.035
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.411	4.608	5.261
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.411	4.608	5.261
1.01.07	Despesas Antecipadas	26.066	9.933	9.936
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	26.066	9.933	9.936
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	44.488	98.201	55.486
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	832	832	832
1.01.08.01.01	Empréstimos	832	832	832
1.01.08.03	Outros	43.656	97.369	54.654
1.02	Ativo Não Circulante	2.191.256	1.665.589	1.175.905
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.442.952	1.108.812	840.999
1.02.01.04	Contas a Receber	319.229	322.428	231.329
1.02.01.04.01	Clientes	319.229	322.428	231.329
1.02.01.05	Estoques	993.325	653.339	491.690
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	56.016	61.988	68.756
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	58.390	49.779	30.522
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	15.992	21.278	18.702
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	15.992	21.278	18.702
1.02.02	Investimentos	652.126	461.554	263.573
1.02.02.01	Participações Societárias	482.095	360.222	263.573
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	170.031	101.332	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.03	Imobilizado	94.218	94.405	70.583
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	94.218	94.405	70.583
1.02.04	Intangível	1.960	818	750
1.02.04.01	Intangíveis	1.960	818	750

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	5.197.531	4.372.805	4.354.640
2.01	Passivo Circulante	990.136	902.317	1.017.436
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.569	9.155	8.194
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.391	1.809	1.492
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.178	7.346	6.702
2.01.02	Fornecedores	30.382	54.063	62.615
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	30.382	54.063	62.615
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.924	5.161	5.581
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.924	5.161	5.581
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.393	608	1.261
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	4.531	4.553	4.320
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	644.290	435.408	460.706
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	583.678	411.725	460.659
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	583.678	411.725	460.659
2.01.04.02	Debêntures	60.612	23.683	47
2.01.05	Outras Obrigações	288.450	390.755	469.962
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	25.678	72.183	82.714
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	25.678	72.183	82.714
2.01.05.02	Outros	262.772	318.572	387.248
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12.125	23.980	6.298
2.01.05.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	85.235	91.003	149.016
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	18.156	120.666	1.324
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	147.241	82.554	143.102
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	15	369	87.508
2.01.06	Provisões	10.521	7.775	10.378
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.521	7.775	10.378
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	10.521	7.775	10.378
2.02	Passivo Não Circulante	2.082.578	1.656.099	1.662.257
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.171.660	859.357	968.465

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.145.731	788.945	921.365
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.145.731	788.945	921.365
2.02.01.02	Debêntures	25.929	70.412	47.100
2.02.02	Outras Obrigações	868.724	750.383	647.313
2.02.02.02	Outros	868.724	750.383	647.313
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	505.380	532.243	459.324
2.02.02.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	323.300	172.081	155.227
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	40.044	46.059	32.762
2.02.03	Tributos Diferidos	24.382	23.194	23.341
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	24.382	23.194	23.341
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	18.590	16.717	18.160
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	5.792	6.477	5.181
2.02.04	Provisões	17.812	23.165	23.138
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	17.812	23.165	23.138
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	17.812	23.165	23.138
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.124.817	1.814.389	1.674.947
2.03.01	Capital Social Realizado	1.310.225	1.310.225	1.310.225
2.03.02	Reservas de Capital	-61.973	-61.973	-61.973
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-25.052	-25.052	-25.052
2.03.02.07	Despesas com Oferta Pública de ações	-36.921	-36.921	-36.921
2.03.04	Reservas de Lucros	117.655	78.727	20.220
2.03.04.01	Reserva Legal	8.926	6.374	1.326
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	108.729	72.353	18.894
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	6.243	6.243	-4.145
2.03.06.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	6.243	6.243	-4.145
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	752.667	481.167	410.620

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	906.437	948.003	973.821
3.01.01	Vendas de Imóveis	914.646	954.508	983.249
3.01.02	Ajuste a Valor Presente	-7.093	105	-5.099
3.01.03	Taxa de Administração	14.366	11.579	13.701
3.01.04	Aluguel de imóveis próprios	2.490	3.709	3.023
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-17.972	-21.898	-21.053
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-653.507	-697.165	-781.708
3.03	Resultado Bruto	252.930	250.838	192.113
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-105.646	-100.130	-138.973
3.04.01	Despesas com Vendas	-87.607	-85.936	-84.944
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-101.303	-94.054	-95.744
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-92.835	-86.145	-84.086
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-8.468	-7.909	-11.658
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	45.292	56.008	564
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	37.972	23.852	41.151
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	37.972	23.852	41.151
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	147.284	150.708	53.140
3.06	Resultado Financeiro	-20.864	15.568	31.423
3.06.01	Receitas Financeiras	59.803	79.008	86.129
3.06.02	Despesas Financeiras	-80.667	-63.440	-54.706
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	126.420	166.276	84.563
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-18.679	-21.377	-22.609
3.08.01	Corrente	-16.599	-22.373	-22.522
3.08.02	Diferido	-2.080	996	-87
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	107.741	144.899	61.954
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	107.741	144.899	61.954
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	51.053	100.969	26.518
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	56.688	43.930	35.436
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,38474	0,76092	0,06789
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,38474	0,76092	0,06789

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	107.741	144.899	61.954
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-8.094	-6.595
4.02.02	Ganhos ou perdas em investimentos	0	-8.094	-6.595
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	107.741	136.805	55.359
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	51.053	92.875	19.923
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	56.688	43.930	35.436

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-570.969	254.551	-69.711
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	331.668	161.673	106.621
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	126.420	166.276	84.563
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	23.458	19.363	13.249
6.01.01.03	Provisões para Contingencias	-8.327	-10.573	-1.366
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	2.061	-1.306	-1.268
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	214.068	74.924	87.136
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-37.972	-23.852	-41.151
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	7.093	-105	5.099
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	57.586	-26.824	-23.901
6.01.01.13	Apropriações de Encargos Financeiros s/ Mutuo	0	-1	177
6.01.01.15	Valor Justo de Propriedades para Investimentos	-41.043	-18.160	0
6.01.01.17	Provisão para rescisões de contratos de cliente	-6.130	-7.058	-12.492
6.01.01.18	Provisão para perda na realização de imóveis	224	-11.011	-3.425
6.01.01.19	Provisão para ajuste de valor justo de investimentos	-3.531	0	0
6.01.01.20	Ajuste de avaliação patrimonial - CEPAC	-2.239	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-902.637	92.878	-176.332
6.01.02.01	Contas a Receber	-152.100	58.184	-25.900
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-334.272	94.239	302.579
6.01.02.03	Impostos e Contribuições a Recuperar	0	0	1.378
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	5.286	-2.576	-5.163
6.01.02.06	Outros Ativos	41.749	103.587	-29.912
6.01.02.07	Fornecedores	-23.682	-8.552	4.207
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	2.177	541	1.282
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	-82.176	12.371	95.816
6.01.02.10	Credores por Imóveis Compromissados	-46.741	-41.159	-274.018
6.01.02.12	Contas a Pagar	-108.879	-12.891	-146.307
6.01.02.14	Imposto de Renda e contribuição Social Pagos	-16.804	-23.257	-23.368
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-190.169	-87.609	-91.533

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.18	Contas a receber de partes relacionadas	0	0	-30.522
6.01.02.19	Contas a pagar a partes relacionadas	0	0	45.129
6.01.02.20	Provisão para demandas judiciais	2.974	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-100.317	-132.730	37.533
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-24.413	-43.253	-23.211
6.02.02	Investimentos	-43.936	-70.473	7.611
6.02.05	Aplicações financeiras	23.148	93.956	53.133
6.02.07	Propriedades para Investimentos	0	-83.172	0
6.02.12	Partes Relacionadas	-55.116	-29.788	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	688.117	-101.394	-46.132
6.03.01	Capitalização Empréstimos e Financiamentos	950.336	729.255	1.077.599
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-453.051	-850.976	-1.145.918
6.03.07	Aumento (Redução) das Participações Minoritárias	214.812	26.625	22.187
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-23.980	-6.298	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	16.831	20.427	-78.310
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	136.313	115.886	194.196
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	153.144	136.313	115.886

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	78.727	0	6.243	1.333.222	481.167	1.814.389
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	78.727	0	6.243	1.333.222	481.167	1.814.389
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-12.125	0	-12.125	214.812	202.687
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-12.125	0	-12.125	0	-12.125
5.04.09	Participação de Minoritários em Controladas	0	0	0	0	0	0	214.812	214.812
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	51.053	0	51.053	56.688	107.741
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	51.053	0	51.053	56.688	107.741
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	38.928	-38.928	0	0	0	0
5.06.06	Reserva legal	0	0	2.552	-2.552	0	0	0	0
5.06.07	Reserva de lucros	0	0	36.376	-36.376	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	117.655	0	6.243	1.372.150	752.667	2.124.817

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	20.220	0	-4.145	1.264.327	410.620	1.674.947
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	20.220	0	-4.145	1.264.327	410.620	1.674.947
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-23.980	0	-23.980	26.617	2.637
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-23.980	0	-23.980	0	-23.980
5.04.09	Participação de Minoritários em Controladas	0	0	0	0	0	0	26.617	26.617
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-18.482	100.969	10.388	92.875	43.930	136.805
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	100.969	0	100.969	43.930	144.899
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-18.482	0	10.388	-8.094	0	-8.094
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-8.094	-8.094	0	-8.094
5.05.02.09	Reclassificações	0	0	-18.482	0	18.482	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	76.989	-76.989	0	0	0	0
5.06.06	Reserva legal	0	0	5.048	-5.048	0	0	0	0
5.06.07	Reserva de lucros	0	0	71.941	-71.941	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	78.727	0	6.243	1.333.222	481.167	1.814.389

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.750.496	-61.973	0	-440.271	2.450	1.250.702	352.780	1.603.482
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.750.496	-61.973	0	-440.271	2.450	1.250.702	352.780	1.603.482
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-440.271	0	0	433.973	0	-6.298	0	-6.298
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-6.298	0	-6.298	0	-6.298
5.04.08	Redução de Capital por Absorção do Prejuízo	-440.271	0	0	440.271	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.518	-6.595	19.923	57.840	77.763
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.518	0	26.518	35.436	61.954
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-6.595	-6.595	22.404	15.809
5.05.02.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	-6.595	-6.595	0	-6.595
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	22.404	22.404
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	20.220	-20.220	0	0	0	0
5.06.06	Reserva legal	0	0	1.326	-1.326	0	0	0	0
5.06.07	Reserva de lucros	0	0	18.894	-18.894	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	20.220	0	-4.145	1.264.327	410.620	1.674.947

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	969.701	1.025.909	995.439
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	907.553	954.613	978.149
7.01.02	Outras Receitas	62.148	71.296	17.290
7.01.02.01	Taxa de Administração	14.366	11.579	13.702
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	47.782	59.717	3.588
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-759.167	-805.409	-896.458
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-653.507	-697.165	-781.709
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-105.660	-108.244	-114.749
7.03	Valor Adicionado Bruto	210.534	220.500	98.981
7.04	Retenções	-23.458	-19.363	-13.249
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-23.458	-19.363	-13.249
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	187.076	201.137	85.732
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	97.775	106.483	127.280
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	37.972	23.852	41.151
7.06.02	Receitas Financeiras	59.803	82.631	86.129
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	284.851	307.620	213.012
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	284.851	307.620	213.012
7.08.01	Pessoal	44.140	38.425	35.213
7.08.01.01	Remuneração Direta	35.091	30.619	28.322
7.08.01.02	Benefícios	7.194	6.069	5.441
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.855	1.737	1.450
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	50.915	56.336	60.459
7.08.02.01	Federais	46.063	50.867	52.339
7.08.02.02	Estaduais	27	23	22
7.08.02.03	Municipais	4.825	5.446	8.098
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	82.055	67.960	55.386
7.08.03.01	Juros	71.054	56.421	38.056
7.08.03.02	Aluguéis	269	147	1
7.08.03.03	Outras	10.732	11.392	17.329

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	107.741	144.899	61.954
7.08.04.02	Dividendos	12.125	23.980	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	38.928	76.989	26.518
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	56.688	43.930	35.436

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 4T22 E 2022

Mogi das Cruzes, 28 de março de 2023 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o quarto trimestre (4T22) e ano de 2022. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as orientações técnicas e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e estão em conformidade com os padrões internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2022 foi desafiador, porém conseguimos, mais uma vez, encerrar o exercício com indicadores operacionais e financeiros positivos, dando continuidade ao ciclo de retomada dos resultados favoráveis gerados pela Companhia, que vem passando por uma contínua evolução a cada ano.

Lançamos treze novos empreendimentos ao longo deste ano que totalizaram 1.443 unidade e um VGV líquido de R\$ 1.678 milhões. Vendemos um total de 1.950 unidades que representaram um VGV total de R\$ 1.437 milhões, sendo 53% de unidade prontas e em construção. Vale destacar a redução, neste ano, de 41% no estoque de unidades prontas do legado, representando um total de R\$ 270 milhões vendidos.

O ano de 2023 permanece com indicadores macroeconômicos e de mercado desafiadores, por este motivo continuamos monitorando de perto as condições mercadológicas antes da tomada de decisão em relação aos projetos que planejamos lançar ao longo desse ano.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

1) DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Helbor lançou 2 projetos no 4T22, somando um VGV total líquido de R\$ 311,7 milhões, sendo a Parte Helbor correspondente a R\$ 180,8 milhões. No ano lançamos 13 projetos, um total de R\$ 1.677,8 milhões, sendo 57,5% Parte Helbor ou R\$ 964,1 milhões.

Continuamos atentos aos indicadores macroeconômicos e de mercado para a tomada de decisão sobre os lançamentos que serão realizados ao longo de 2023.



VGV total de R\$ 311 mm e Parte Helbor de R\$ 180 mm

METROPOLITAN VILA NOVA (1ª fase)



- o VGV R\$ 250 mm
- o Alto Padrão
- o 70 unidades
- o 7% Vendido

Para saber mais, acesse:



HELBOR PATTEO SÃO BERNARDO (2ª fase)



- o VGV R\$ 61 mm
- o Médio Padrão
- o 108 unidades
- o 20% Vendido

Para saber mais, acesse:



Dados de vendas atualizados até 31 de dezembro de 2022.

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid. ¹	VGV Total Líquido ¹	VGV Helbor Líquido ¹	Part. Helbor
Helbor - Jardins por Artefacto	São Paulo	Altíssimo	17	242.676	133.472	55%
Residencial Figueira Leopoldo	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	160.283	50%
Reserva Caminhos da Lapa - 2º Fase	São Paulo	Médio-Alto	56	93.551	46.776	50%
Resid. My Way Guanabara	Campinas	Médio	210	93.254	74.603	80%
Total 1T22 - 4 Empreendimentos			304	750.047	415.134	55%
Helbor Patteo São Paulo - 2º Fase	São Paulo	Médio	83	71.924	35.958	50%
Reserva Ipoema by Helbor Home - 3º Fase	Mogi das Cruzes	Médio	67	45.981	18.392	40%
Helbor New Patteo Osasco - 1º Fase	Osasco	Médio	95	54.586	38.210	70%
My Place Jardim Botânico by Helbor	Curitiba	Médio	146	63.249	44.274	70%
Duo Lifestyle by Helbor	São Paulo	Médio-Alto	213	152.109	152.109	100%
Total 2T22 - 5 Empreendimentos			604	387.849	288.944	74%
Helbor Patteo São Bernardo - 1º Fase	São Bernardo do Campo	Médio	114	57.465	28.733	50%
Fazenda Itapety - 1ª etapa da 1º Fase	Mogi das Cruzes	Alto	243	170.651	50.342	30%
Total 3T22 - 2 Empreendimentos			357	228.117	79.075	35%
Metropolitan Vila Nova by Helbor - 1º Fase	São Paulo	Alto	70	250.160	150.096	60%
Helbor Patteo São Bernardo - 2º Fase	São Bernardo do Campo	Médio	108	61.607	30.803	50%
Total 4T22 - 2 Empreendimentos			178	311.767	180.899	58%
Total 2022 - 13 Empreendimentos			1.443	1.677.780	964.052	57%

1 - Líquido de permutas

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Brutas Totais** no trimestre foram de R\$ 268,2 milhões, redução de 42,9% se comparado ao 3T22, e alta de 3,9% frente o 4T21. Já as Vendas Brutas Parte Helbor totalizaram R\$ 178,2 milhões no 4T22, um decréscimo de 30,5% frente o 3T22 e um acréscimo de 8,6% em relação ao 4T21.

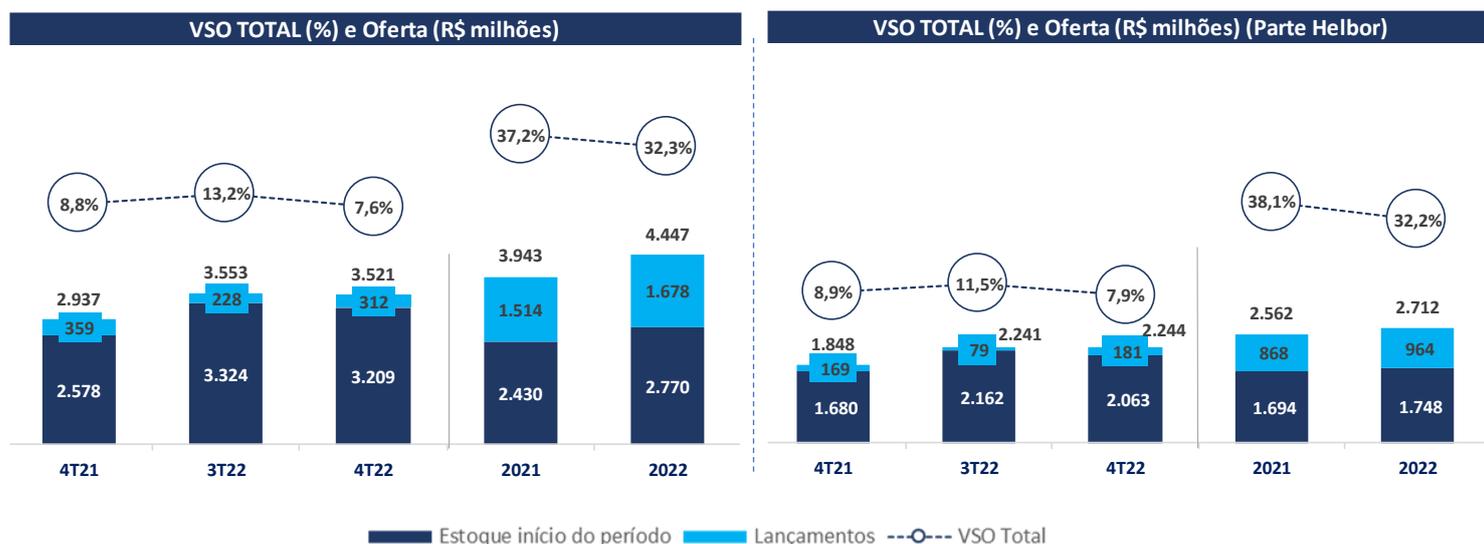
As **Vendas de Lançamentos** totalizaram R\$ 32,6 milhões no 4T22, sendo 56,3% Parte Helbor, uma redução de 82,6% quando comparado ao 3T22. Vale ressaltar que os lançamentos do quarto trimestre foram realizados já no fim do período, impactando no volume de vendas do período. Já as vendas de lançamentos acumuladas no ano de 2022 totalizaram R\$ 677,3 milhões e a Parte Helbor foi de R\$ 368,7 milhões, tendo um acréscimo de 26,1% em relação ano anterior.

Das **Vendas Totais** no 4T22, **28,4%** correspondem à comercialização de unidades prontas, **59,4%** em construção e **12,2%** de lançamentos, enquanto no acumulado de 2022, unidades prontas, em construção e lançamentos correspondem a 22,2%, 30,7% e 47,1%, respectivamente.

A Velocidade de Vendas medida pelo indicador **VSO** Parte Helbor foi de 7,9% no 4T22, 3,6 p.p. inferior ao VSO apresentado no 3T22. Já na comparação 2022x2021, o atual período foi 4,9 p.p. inferior.

As **Vendas Líquidas de Distratos** no trimestre totalizaram R\$ 237,8 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de distratos de R\$ 158,5 milhões.

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



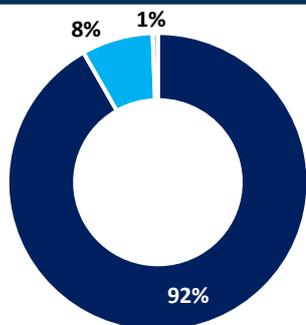
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

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

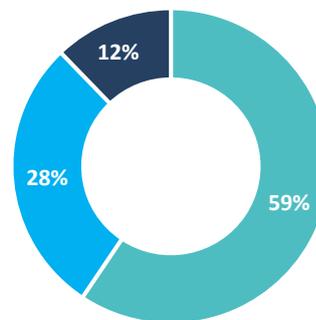
Vendas (100%)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22	2022	2021	2022 x 2021
Altíssimo	21.585	20.334	6,2%	55.331	-61,0%	276.572	74.835	269,6%
Alto	61.878	42.018	47,3%	60.471	2,3%	204.036	297.074	-31,3%
Comercial	35.544	26.465	34,3%	34.626	2,7%	123.274	111.558	10,5%
Médio Alto	98.700	123.890	-20,3%	235.542	-58,1%	587.691	827.779	-29,0%
Médio	47.913	28.230	69,7%	76.983	-37,8%	223.019	86.691	157,3%
Econômico	2.595	17.322	-85,0%	6.706	-61,3%	22.776	68.988	-67,0%
Total Geral	268.216	258.259	3,9%	469.658	-42,9%	1.437.367	1.466.925	-2,0%

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 4T22



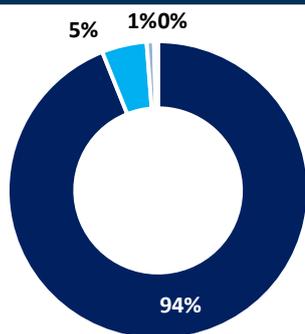
■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste

VENDAS POR STATUS TOTAL - 4T22



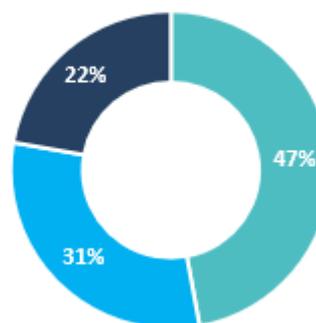
■ Em Construção ■ Pronto ■ Lançamento

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 2022



■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste ■ Nordeste

VENDAS POR STATUS TOTAL - 2022



■ Lançamento ■ Em Construção ■ Pronto

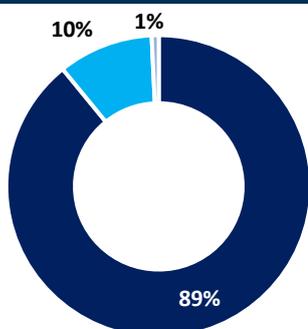
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

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

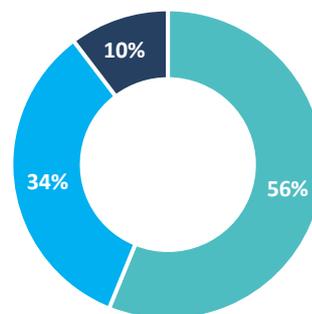
Vendas (% Helbor)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22	2022	2021	2022 x 2021
Altíssimo	12.154	12.638	-3,8%	29.996	-59,5%	148.526	37.497	296,1%
Alto	42.509	26.200	62,2%	39.446	7,8%	136.492	193.797	-29,6%
Comercial	29.261	22.168	32,0%	28.905	1,2%	102.217	92.880	10,1%
Médio Alto	63.708	79.597	-20,0%	109.825	-42,0%	336.071	573.948	-41,4%
Médio	28.912	11.887	143,2%	42.561	-32,1%	131.799	32.692	303,2%
Econômico	1.709	11.636	-85,3%	5.839	-70,7%	17.027	45.945	-62,9%
Total Geral	178.254	164.126	8,6%	256.572	-30,5%	872.131	976.759	-10,7%

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 4T22



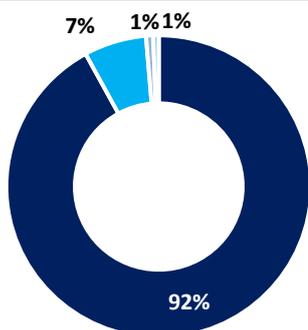
■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 4T22



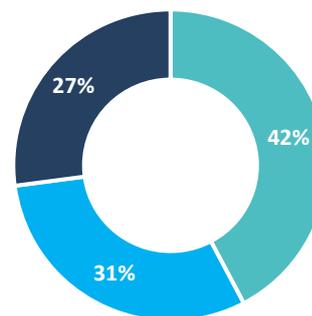
■ Em Construção ■ Pronto ■ Lançamento

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 2022



■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste ■ Nordeste

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 2022



■ Lançamento ■ Em Construção ■ Pronto

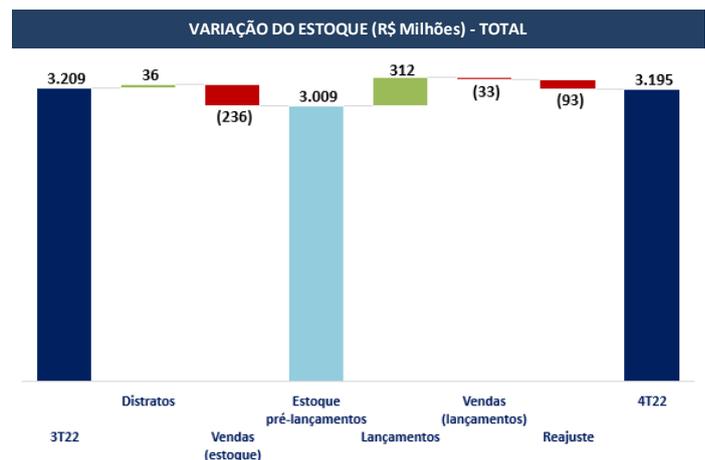
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 4T22 somou **R\$ 3.195 milhões**, sendo **R\$ 2.009 milhões** referentes à Parte Helbor (62,9% de participação). Em relação ao 3T22, o estoque total teve uma queda de 0,4% e a redução da Parte Helbor foi de 2,6%, explicado pelo volume de vendas no período (R\$ 268,2 milhões).

O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 3T22 e 4T22:



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

4T22					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Total	4T22	3T22	4T22 x 3T22	2T22	4T22 x 2T22
Legado ¹	383.906	486.439	-21,1%	523.851	-26,7%
Novo Ciclo ²	107.190	154.615	-30,7%	183.249	-41,5%
Total Geral	491.096	641.054	-23,4%	707.100	-30,5%

¹ Projetos lançados até 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:

4T22					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Parte Helbor	4T22	3T22	4T22 x 3T22	2T22	4T22 x 2T22
Legado ¹	321.295	407.770	-21,2%	437.919	-26,6%
Novo Ciclo ²	72.163	104.728	-31,1%	120.207	-40,0%
Total Geral	393.458	512.498	-23,2%	558.126	-29,5%

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

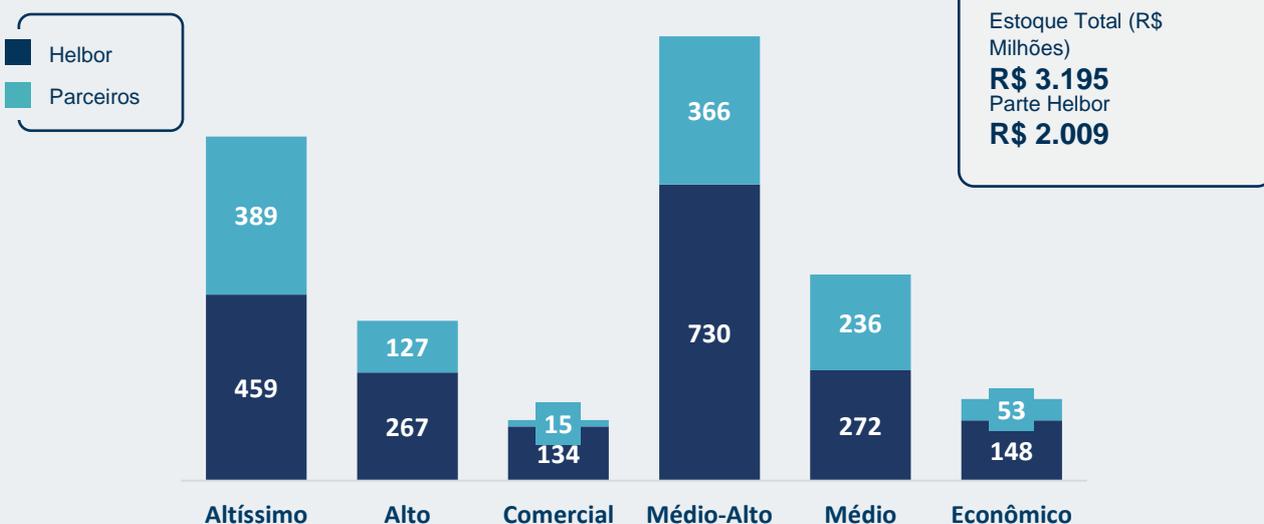
DADOS OPERACIONAIS

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



ESTOQUE (R\$ Milhões)

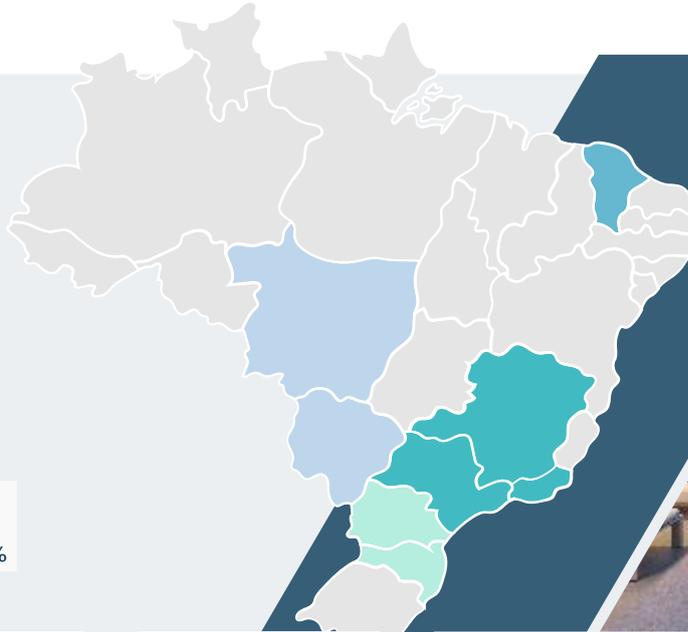
ABERTURA POR SEGMENTOS (Unidades)



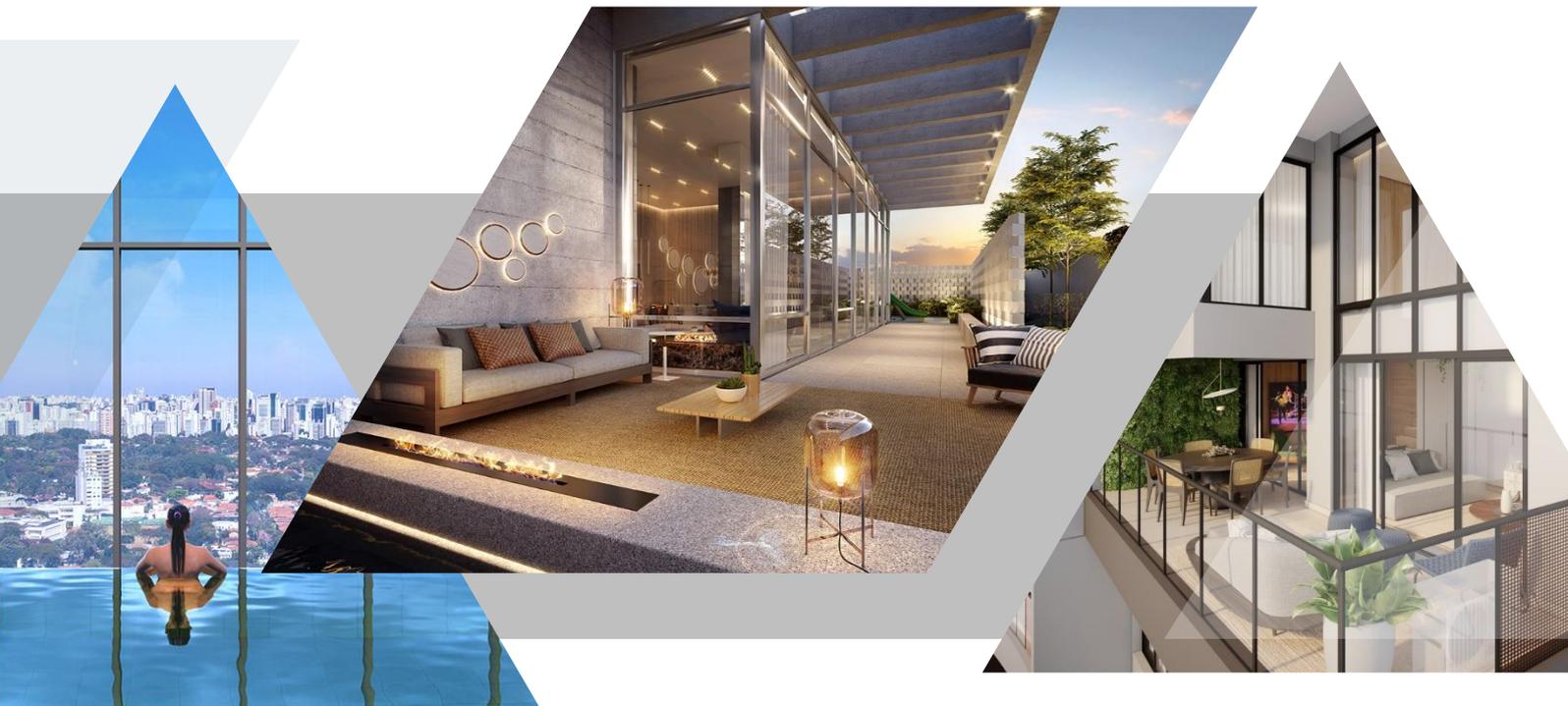
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

ABERTURA POR REGIÃO (R\$ Milhões)



- 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



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

BANCO DE TERRENOS

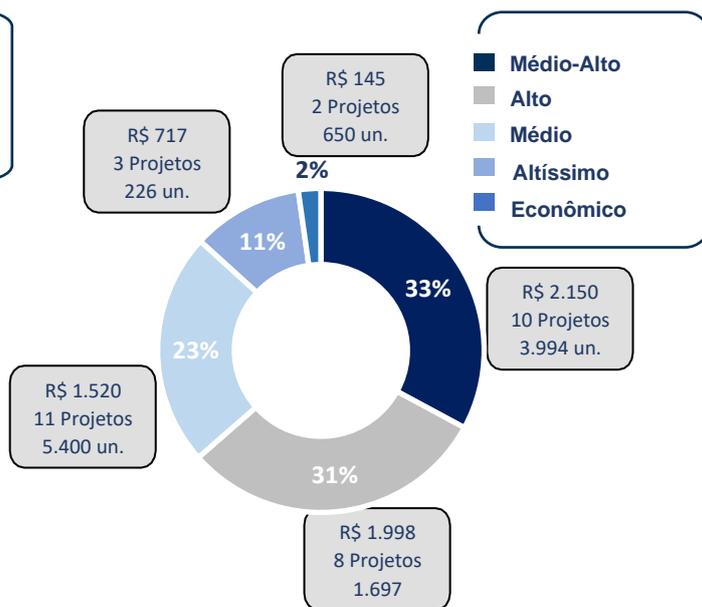
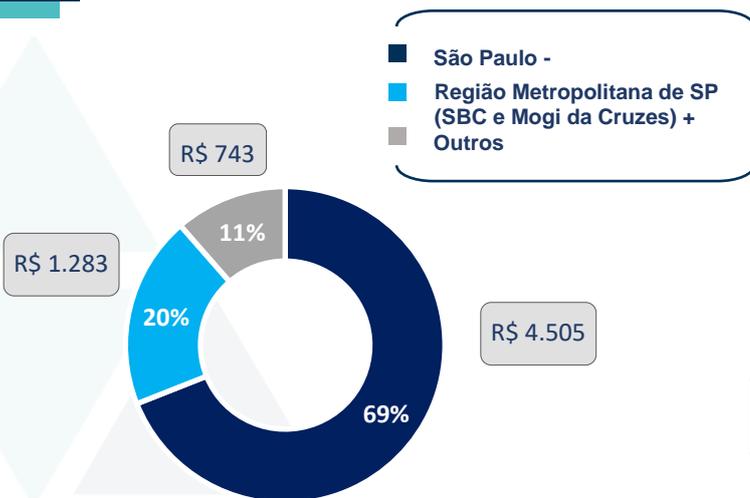
Não foram incorporadas novas áreas ao *landbank* da Companhia e os valores dos projetos existentes foram atualizados em R\$ 487,6 milhões, representando um reajuste de 0,21% sobre o valor total do *landbank* do 3T22. Dessa forma, o *landbank* da Companhia encerrou o 4T22 com VGV bruto potencial de R\$ 9,8 bilhões, sendo 66,2% Parte Helbor.



ABERTURA POR CIDADE E SEGMENTO 2022 (R\$ Milhões e %) – PARTE HELBOR

ABERTURA POR CIDADE

ABERTURA POR SEGMENTO



ENTREGAS

Não houve entrega de empreendimentos no 4T22. Os **Repasses** atingiram R\$ 134,7 milhões no período, representando uma redução de 17,9% em relação ao 3T22. Na comparação com o 4T21 a redução foi de 41,3%, explicada por não haver entregas no 4T22. No ano de 2022, os Repasses atingiram R\$ 580,8 milhões.

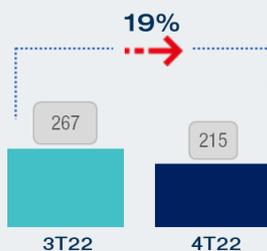
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2) DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)

No 4T22, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 215,0 milhões**, um aumento de 37,6% na comparação com o mesmo período do ano anterior, explicado pelo *mix* de vendas, que foi mais concentrado na venda de unidades em construção no 4T22, alcançando 59,4% versus 37,6% no 4T21, influenciando no reconhecimento da ROL que segue o método PoC (Percentage of Completion) de cada empreendimento. Já na comparação com o 3T22 houve uma queda de 19,4%. Essa variação é atribuída ao menor volume de vendas entre os períodos, principalmente de unidades prontas e lançamentos.

No ano de **2022**, a **ROL** somou **R\$ 906,4 milhões**, uma leve queda de 4,3% na comparação com o mesmo período do ano anterior, explicada pelo menor volume de vendas e *mix* mais concentrado na venda de lançamentos no ano corrente, que alcançou 47,1% versus 36,6% no ano anterior.

RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO ANUALRECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO TRIMESTRALRECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO 9 MESES

CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** atingiram **R\$ 152,8 milhões** no 4T22 registrando um aumento de 36,2% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, resultado do maior avanço das obras em andamento na comparação entre os períodos, e uma redução de 21,2% sobre o 3T22, principalmente em função do menor volume de vendas. No **acumulado ano**, os **Custos Operacionais** somaram **R\$ 653,5 milhões**, uma redução de 6,3% em relação ao ano de 2021.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RESULTADO BRUTO

No 4T22, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 62,2 milhões** registrando um aumento de 41,1% vis-à-vis o 4T21. A **Margem Bruta** do 4T22, por sua vez, registrou um aumento de 0,7 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior, passando de 28,2% para **28,9%**. A **Margem Bruta ajustada** do 4T22 apresentou aumento em comparação ao 4T21 saindo de 33,5% para **36,3%**.

Já na comparação com o 3T22, o **Lucro Bruto** apresentou uma redução de 14,6%. Nesse mesmo período, a **margem bruta** registrou um aumento de 1,6 p.p., passando de 27,3%, para **28,9%**. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve um crescimento de 2,9 p.p..

No acumulado do ano, o **Lucro Bruto** foi de **R\$ 252,9 milhões** um aumento de 0,8% em relação ao ano de 2021. A **Margem Bruta** de 2022 registrou um aumento de 1,4 p.p. na comparação com 2021, passando de 26,5% para 27,9%. A Margem Bruta ajustada, por sua vez registrou aumento de 2,0 p.p. alcançando 34,8%.

A variação positiva na margem, na comparação entre os períodos, reflete a tendência de melhora nos resultados, onde os novos projetos, possuem margens maiores enquanto os projetos antigos, que possuem uma margem mais comprimida, estão em processo de redução no *mix* de vendas.

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

(R\$ Mil)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22	2022	2021	2022 x 2021
Receita Operacional Líquida	214.980	156.267	37,6%	266.844	-19,4%	906.437	948.003	-4,4%
Custos Operacionais	(152.816)	(112.215)	36,2%	(194.035)	-21,2%	(653.507)	(697.165)	-6,3%
Lucro Bruto	62.164	44.052	41,1%	72.809	-14,6%	252.930	250.838	0,8%
Margem Bruta	28,9%	28,2%	0,7 p.p.	27,3%	1,6 p.p.	27,9%	26,5%	1,4 p.p.
Receita Operacional Líquida	214.980	156.267	37,6%	266.844	-19,4%	906.437	948.003	-4,4%
(-) Ajuste a valor presente	(329)	2.726	-112,1%	(2.912)	-88,7%	(7.093)	105	-6855,2%
Receita Operacional Líquida Ajustada	215.309	153.541	40,2%	269.756	-20,2%	913.530	947.898	-3,6%
Custos Operacionais	(152.816)	(112.215)	36,2%	(194.035)	-21,2%	(653.507)	(697.165)	-6,3%
(-) Encargos Financeiros	(15.767)	(10.056)	56,8%	(14.394)	9,5%	(57.586)	(59.993)	-4,0%
Custos Operacionais Ajustados	(137.049)	(102.159)	34,2%	(179.641)	-23,7%	(595.921)	(637.172)	-6,5%
Lucro Bruto Ajustado	78.260	51.382	52,3%	90.115	-13,2%	317.609	310.726	2,2%
Margem Bruta Ajustada	36,3%	33,5%	2,8 p.p.	33,4%	2,9 p.p.	34,8%	32,8%	2,0 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 4T22, o DGA totalizou R\$ 18,4 milhões uma redução de 8,1% se comparado com o mesmo período de 2021, explicado pela menor despesa (i) com Serviços profissionais e (ii) com Despesas Legais. Já na comparação com o 3T22, o DGA registrou uma queda de 27,2%, com redução em praticamente todas as linhas. Dessa forma, as despesas representaram 8,5% da Receita Líquida do período, uma redução de 4,3 p.p. em relação ao 4T21 e redução de 1,0 p.p. quando comparado com o 3T22.

No ano de 2022, o DGA totalizou R\$ 92,8 milhões, um aumento de 7,8% se comparado com 2021, representando 10,2% da Receita líquida do período, os maiores gastos com Pessoal e Honorários da Diretoria e Conselho de Administração explicam a variação na comparação entre os períodos.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas do trimestre, 73,1% são despesas alocadas à controladora, e 26,9% são referentes às SPE's.

(R\$ Mil)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22	2022	2021	2022 x 2021
Pessoal	(8.397)	(7.229)	16,2%	(9.008)	-6,8%	(34.103)	(30.387)	12,2%
Serviços Profissionais	(3.074)	(4.267)	-28,0%	(3.398)	-9,5%	(15.198)	(16.200)	-6,2%
Ocupação	(1.255)	(1.269)	-1,1%	(1.406)	-10,7%	(4.756)	(3.753)	26,7%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(4.596)	(3.390)	35,6%	(4.665)	-1,5%	(17.212)	(14.171)	21,5%
Despesas Legais	2.618	(2.587)	-201,2%	(3.273)	-180,0%	(7.251)	(10.905)	-33,5%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.427)	(1.398)	2,1%	(1.549)	-7,9%	(5.993)	(5.195)	15,4%
Materiais Gerais	(557)	(781)	-28,7%	(738)	-24,5%	(2.983)	(2.741)	8,8%
Outras Despesas Administrativas	(1.685)	936	-280,0%	(1.197)	40,8%	(5.339)	(2.793)	91,2%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(18.373)	(19.985)	-8,1%	(25.234)	-27,2%	(92.835)	(86.145)	7,8%
Receita Operacional Líquida	214.980	156.267	37,6%	266.844	-19,4%	906.437	948.003	-4,4%
DGA / Receita Líquida	8,5%	12,8%	-4,3 p.p.	9,5%	-1,0 p.p.	10,2%	9,1%	1,1 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

DESPESAS COMERCIAIS

No 4T22, as Despesas Comerciais totalizaram **R\$ 23,4 milhões**, aumento de 37,4 % vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, explicada pelo maior volume de lançamentos entre os períodos. Em relação ao trimestre anterior, as despesas comerciais foram 2,2% superiores, principalmente pelos maiores gastos com Publicidade e Propaganda, derivado do maior volume lançado entre os períodos. Esses valores corresponderam a 10,9%; 10,9% e 8,6% da receita líquida do 4T22, 4T21 e 3T22, respectivamente.

No acumulado do ano as Despesas Comerciais, registraram um aumento de 1,9%, alcançando R\$ 87,6 milhões e representaram 9,7% da ROL. As maiores despesas com estandes de venda foram as responsáveis por este aumento, e são explicadas pelo maior número de lançamentos, além disso o lançamento de projetos nos segmentos de alto e altíssimo padrão foram mais representativos no ano corrente.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22	2022	2021	2022 x 2021
Publicidade e Propaganda	(6.537)	(2.995)	118,3%	(5.541)	18,0%	(21.306)	(22.169)	-3,9%
Comissões de Venda	(6.329)	(7.485)	-15,4%	(6.368)	-0,6%	(23.197)	(24.971)	-7,1%
Estandes de Venda	(5.747)	(2.016)	185,1%	(5.852)	-1,8%	(21.192)	(14.765)	43,5%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.481)	(1.433)	3,3%	(1.177)	25,8%	(5.158)	(6.108)	-15,6%
Taxa de Administração	(144)	(191)	-24,6%	(265)	-45,7%	(699)	(1.210)	-42,2%
Condomínio de unidades de estoque	(3.136)	(2.892)	8,4%	(3.670)	-14,6%	(16.055)	(16.713)	-3,9%
Total Despesas Comerciais	(23.374)	(17.012)	37,4%	(22.873)	2,2%	(87.607)	(85.936)	1,9%
Receita Operacional Líquida	214.980	156.267	37,6%	266.844	-19,4%	906.437	948.003	-4,4%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	10,9%	10,9%	0,0 p.p.	8,6%	2,3 p.p.	9,7%	9,1%	0,6 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T22, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 6,3 milhões**, redução de 68,7% se comparada ao mesmo período do ano anterior e uma redução de 59,2% em relação ao 3T22. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 22,3 milhões** no período, um aumento de 106,5% vis-à-vis o 4T21 e de 1,8% se comparado ao 3T22. Com isso, o **Resultado Financeiro** do trimestre resultou em uma Despesa Financeira na ordem de **R\$ 16,0 milhões** versus uma Receita Financeira de R\$ 9,5 milhões registrada no 4T21. Quando comparado ao trimestre anterior, houve uma redução de **R\$ 9,6 milhões** no Resultado Financeiro, explicado principalmente pela maior despesa com juros pagos ou incorridos, fruto dos aumentos nas taxas de juros e endividamento entre os períodos combinado com um menor resultado nas Receitas Financeiras.

No acumulado 2022, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 59,8 milhões**, redução de 24,3% se comparada ao mesmo período do ano anterior. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 80,7 milhões** no período, um aumento de 27,2% vis-à-vis 2021. Com isso, o **Resultado Financeiro** no ano resultou em uma Despesa Financeira de **R\$ 20,9 milhões** ante uma **Receita Financeira** de **R\$ 15,7 milhões** no acumulado do ano anterior.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22	2022	2021	2022 x 2021
Receitas de Aplicações Financeiras	4.105	2.520	62,9%	5.008	-18,0%	15.151	5.884	157,5%
Variação Monetária Ativa	1.062	796	33,4%	4.563	-76,7%	32.886	42.319	-22,3%
Juros Ativos sobre Contratos	986	(893)	-210,4%	5.807	-83,0%	10.997	12.152	-9,5%
Juros e Multas por Atraso	139	14	892,9%	92	51,1%	516	307	68,1%
Outras Receitas Financeiras	48	17.828	-99,7%	61	-21,3%	253	18.346	-98,6%
Total de Receitas Financeiras	6.340	20.265	-68,7%	15.531	-59,2%	59.803	79.008	-24,3%
Juros Pagos ou Incorridos	(19.535)	(17.079)	14,4%	(15.469)	26,3%	(56.391)	(41.851)	34,7%
Variação Monetária Passiva	(1.040)	(84)	1138,1%	(4.427)	-76,5%	(14.390)	(14.103)	2,0%
Comissões e despesas bancárias	(273)	361	-175,7%	(186)	46,9%	(1.008)	(1.320)	-23,6%
Outras Despesas Financeiras	(1.438)	6.012	-123,9%	(1.800)	-20,1%	(8.877)	(6.166)	44,0%
Total de Despesas Financeiras	(22.287)	(10.790)	106,5%	(21.882)	1,8%	(80.667)	(63.440)	27,2%
Resultado Financeiro	(15.947)	9.475	-268,3%	(6.351)	151,1%	(20.864)	15.568	-234,0%

EBITDA

No 4T22, o EBITDA totalizou R\$ 63,0 milhões, um aumento de 314,4% ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA de R\$ 15,2 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 29,3%, 19,6 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior.

Com relação ao 3T22, o EBITDA no 4T22 foi 45,7% superior e a Margem EBITDA ficou 13,1 p.p. acima do registrado no trimestre anterior.

No ano, o EBITDA totalizou R\$ 170,7 milhões, praticamente em linha em relação a 2021. A Margem EBITDA foi de 18,8%, 0,9 p.p. maior na comparação com o mesmo período do ano anterior.

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

(R\$ Mil)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22	2022	2021	2022 x 2021
Lucro Antes do IR e da CS	39.884	18.400	116,8%	30.824	29,4%	126.419	166.275	-24,0%
(-) Receitas Financeiras	6.340	20.265	-68,7%	15.531	-59,2%	59.803	79.008	-24,3%
(+) Despesas Financeiras	22.288	10.790	106,6%	21.882	1,9%	80.668	63.440	27,2%
(+) Depreciação e Amortização	7.167	6.276	14,2%	6.055	18,4%	23.458	19.363	21,1%
EBITDA	62.999	15.201	314,4%	43.230	45,7%	170.742	170.070	0,4%

(R\$ Mil)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22	2022	2021	2022 x 2021
Receita Operacional Líquida	214.980	156.267	37,6%	266.844	-19,4%	906.437	948.003	-4,4%
Margem EBITDA	29,3%	9,7%	19,6 p.p.	16,2%	13,1 p.p.	18,8%	17,9%	0,9 p.p.
EBITDA	62.999	15.201	314,4%	43.230	45,7%	170.742	170.070	0,4%
(+) Ajuste a Valor Presente	329	(2.726)	-112,1%	2.912	-88,7%	7.093	(105)	-6855,2%
(+) Outras receitas e despesas	(38.082)	(23.952)	59,0%	(312)	12105,8%	(45.289)	(56.008)	-19,1%
(+) Encargos Financeiros no Custo	15.767	10.056	56,8%	14.394	9,5%	57.586	59.993	-4,0%
EBITDA Ajustado	41.013	(1.421)	-2985,9%	60.224	-31,9%	190.132	173.950	9,3%
Receita Operacional Líquida Ajustada	215.309	153.541	40,2%	269.756	-20,2%	913.530	947.898	-3,6%
Margem EBITDA Ajustada	19,0%	-0,9%	19,9 p.p.	22,3%	-3,3 p.p.	20,8%	18,4%	2,4 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

LUCRO LÍQUIDO

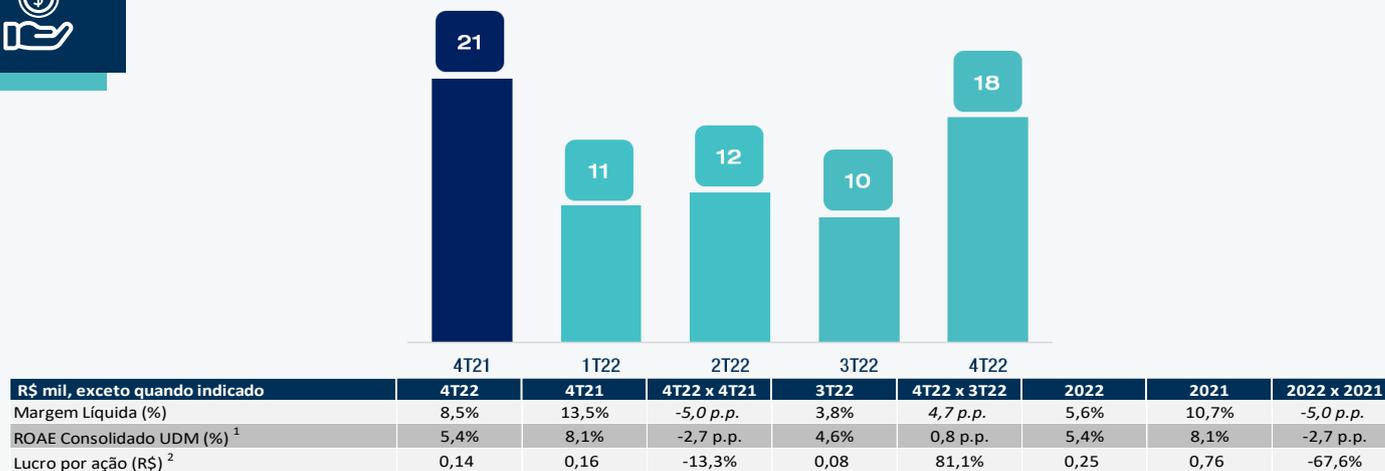
No **4T22**, a Companhia registrou **Lucro Líquido da controladora de R\$ 18,3 milhões**, redução de **13,3%** sobre o mesmo período do ano anterior. A **Margem Líquida** do período atingiu **8,5%**, piora de 5,0 p.p. frente à margem do 4T21. Em relação ao 3T22, o Lucro Líquido da controladora apresentou um aumento de 81,1%, influenciado pela melhora no resultado. A Margem Líquida registrou aumento de 41,7 p.p. em relação ao trimestre anterior.

No acumulado do ano o Lucro Líquido da controladora alcançou R\$ 51,1 milhões, redução de 49,4% na comparação com o ano anterior, essa redução é explicada: (i) pelo menor percentual na participação da Controladora nos projetos, na comparação entre os períodos e (ii) pela Despesa Financeira registrada em 2022 ante uma Receita Financeira em 2021.

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



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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RESULTADOS A APROPRIAR

A **Receita a Apropriar** totalizou **R\$ 612,5 milhões** no 4T22, uma **alta de 16,2%** quando comparada ao 4T21. Já em relação ao 3T22 houve queda de 3,6%. A **Margem a Apropriar** do 4T22 registrou **32,1%**, queda de **4,2 p.p.** se comparada ao 4T21, 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)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22
Receita a Apropriar	612.457	527.014	16,2%	635.514	-3,6%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(415.910)	(335.736)	23,9%	(425.167)	-2,2%
Resultado a Apropriar	196.547	191.278	2,8%	210.347	-6,6%
Margem a Apropriar (%)	32,1%	36,3%	-4,2 p.p.	33,1%	-1,0 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\$ 777,1 milhões** no 4T22, sendo R\$ 322,5 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 454,5 milhões de unidades em construção. A redução no saldo de recebíveis do 4T22 em relação ao 3T22 foi de 22,5%, explicado, principalmente pela redução em Outros Créditos, cujos valores são compostos por alienações de participações societárias e créditos compostos por sócios não controladores. Quando comparado ao 4T21, o acréscimo foi de 24,1%, principalmente na linha de Provisão para perdas de crédito.

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		
	4T22	3T22	4T22 x 3T22	4T22	3T22	4T22 x 3T22	4T22	3T22	4T22 x 3T22
Contas a Receber	306.203	319.031	-4,0%	474.920	420.364	13,0%	781.123	739.395	5,6%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(20.060)	(19.730)	1,7%	(20.060)	(19.730)	1,7%
Provisão para risco de crédito e distrato	(27.953)	(31.410)	-11,0%	(843)	(843)	0,0%	(28.796)	(32.253)	-10,7%
Outros Créditos	44.292	212.980	-79,2%	518	101.675	-99,5%	44.810	314.655	-85,8%
Total	322.542	500.601	-35,6%	454.535	501.466	-9,4%	777.077	1.002.067	-22,5%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	4T22	4T21	4T22 x 4T21	4T22	4T21	4T22 x 4T21	4T22	4T21	4T22 x 4T21
Contas a Receber	306.203	393.345	-22,2%	474.920	219.775	116,1%	781.123	613.120	27,4%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(20.060)	(12.966)	54,7%	(20.060)	(12.966)	54,7%
Provisão para risco de crédito e distrato	(27.953)	(34.926)	-20,0%	(843)	-	n.a.	(28.796)	(34.926)	-17,6%
Outros Créditos	44.292	58.851	-24,7%	518	1.861	-72,2%	44.810	60.712	-26,2%
Total	322.542	417.270	-22,7%	454.535	208.670	117,8%	777.077	625.940	24,1%

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de **Disponibilidades** totalizou **R\$ 335,5 milhões** no encerramento do ano de 2022, o que representa uma queda de 10,8% em relação ao saldo existente de R\$ 376,0 milhões ao fim de 2021. Tal redução é explicada, principalmente pela utilização dos recursos para a realização dos investimentos nos projetos em andamento durante o período.

Na comparação com o trimestre anterior houve um aumento de 10,5% vis-à-vis o montante de R\$ 303,6 milhões registrado no 3T22.



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

Endividamento (R\$ Mil)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22
Empréstimos	361.328	328.628	10,0%	362.181	-0,2%
Financiamento de Obra	540.502	319.873	69,0%	415.976	29,9%
CRI e CCB de projetos imobiliários	914.120	646.264	41,4%	836.554	9,3%
Endividamento Total	1.815.950	1.294.765	40,3%	1.614.711	12,5%
Curto Prazo	644.290	435.408	48,0%	565.759	13,9%
Longo Prazo	1.171.660	859.357	36,3%	1.048.952	11,7%

No período, a dívida bruta encerrou 40,3% acima do 4T21, tal aumento é explicado pela capitalização do estoque de unidades prontas e pela necessidade de financiamentos direcionados à produção. Na comparação com o 3T22, o aumento foi de 12,5%, pelo mesmo motivo explicado anteriormente.

A Dívida Líquida da Helbor representa 69,7% do Patrimônio Líquido consolidado.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da Dívida Líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22
Endividamento Total	1.815.950	1.294.765	40,3%	1.614.711	12,5%
Disponibilidades	335.466	375.978	-10,8%	303.599	10,5%
Dívida Líquida	1.480.484	918.787	61,1%	1.311.112	12,9%
Financiamento de Obra (SFH, CCB e CRI)	1.454.622	966.137	50,6%	1.252.530	16,1%
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	25.862	(47.350)	-154,6%	58.582	-55,9%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.124.818	1.814.389	17,1%	1.998.625	6,3%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	69,7%	50,6%	19,1 p.p.	65,6%	4,1 p.p.
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI) / Patrimônio Líquido Consolidado	1,2%	-2,6%	3,8 p.p.	2,9%	-1,7 p.p.



No ano de 2022 registramos **Cash Burn** de R\$ 561,7 milhões devido à maior necessidade de investimentos nas SPE's durante o período.

Endividamento (R\$ Mil)	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Disponibilidades	375.978	342.113	310.546	303.599	335.466
Empréstimos e Financiamentos	1.294.765	1.349.387	1.470.949	1.614.711	1.815.950
Dívida Líquida - Início do período	885.014	918.787	1.007.274	1.160.403	1.311.112
Dívida Líquida - Fim do período	918.787	1.007.274	1.160.403	1.311.112	1.480.484
(Cash Burn) Geração de Caixa	(33.773)	(88.487)	(153.129)	(150.709)	(169.372)

Cash Burn 2022
R\$ 561,7 Milhões



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S/S, “Baker Tilly”) foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações Financeiras individuais e consolidadas de 2022.

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2022.

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1 Contexto operacional

A Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, fundada em 17 de outubro de 1977, com sede localizada na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145 – 15º andar, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, Brasil, com ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo no novo mercado, desde 29 de outubro de 2007.

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

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

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu estatuto social.

2 Resumo das principais políticas financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/ n.º 02/2019 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (NBC TG 47 / IFRS 15). As demonstrações financeiras não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As demonstrações financeiras evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2.2 Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros e propriedades para

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

investimentos mensurados ao valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, provisão para rescisões contratuais, provisão para perda com estoque, custos orçados para os empreendimentos, tributos, outros encargos similares e ajuste a valor justos das propriedades para investimento. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota explicativa 3.

(a) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas informações contábeis individuais quanto nas informações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre debêntures e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos e estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas como imóveis a comercializar. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção. Nas demonstrações financeiras consolidadas, estas capitalizações estão apresentadas na rubrica de imóveis a comercializar, e são levadas à rubrica de custos das unidades vendidas no resultado à medida que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas informações contábeis consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia e aplicadas com uniformidade entre os períodos.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

A participação societária no resultado das controladas é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em suas sociedades controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento de balanço, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil, e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

(b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.21. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na nota explicativa nº 2.3.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação desta demonstração. Como consequência, pelas IFRS, esta demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

A Companhia participa atualmente de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). Na constituição dos primeiros empreendimentos, a Companhia mantém sua participação mediante sócia ostensiva em Sociedades em Conta de Participação ("SCPs").

(c) Pressuposto de continuidade operacional

As normas contábeis requerem que, ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade da Companhia continuar em operação em futuro previsível. A Administração concluiu que não há nenhuma incerteza que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2.3 Consolidação

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

(a) Controladas

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

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

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

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2022	31/12/2021
SCP Edifício Helbor Tower	100,000	100,000
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	100,000	100,000
SCP Howa	100,000	100,000
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	100,000	100,000
SCP Residencial Helbor Acqualife	100,000	100,000
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat (i)	100,000	99,990
SCP Coral Gables	100,000	100,000
SCP Esplanada Life Club	90,000	90,000
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	100,000	100,000
SCP Helbor Reserva do Itapety (i)	100,000	99,990
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	65,000
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2022	31/12/2021
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	75,000
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2022	31/12/2021
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000
SPE Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	72,500	72,500
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,000	70,000
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2022	31/12/2021
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	80,000	80,000
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	57,500	57,500
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários S.A.	24,750	24,750
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	40,000	40,000
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	80,000	-

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2022	31/12/2021
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,000	55,000
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,000	-
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	60,000	100,000
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,000	75,000
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	60,000	100,000
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	70,000	100,000
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	70,000	100,000
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	60,000	60,000
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	80,000	100,000
SPE Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,000	-
SPE Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	-
SPE Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	-
SPE Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	-
SPE Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	-
SPE Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	-
SPE Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	-
SPE Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	-
SPE Hesa 228 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	-
SPE Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	-
SPE Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	-

- i) Aumento da participação societária no exercício decorrente de transação com sócios;
 ii) Redução da participação societária no exercício decorrente de transação com terceiros;
 iii) SPE passou a ser controlada pela Companhia a partir de 2022;
 iv) SPEs constituídas no exercício de 2022;
 v) SPE vendida no exercício de 2022.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(b) Controladas em conjunto e coligadas

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2022	31/12/2021
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	-	80,000
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	-	50,000
Residencial Goiânia Alpes S.A. Residencial Trinidad Life Style	45,000	45,000
Residencial La Piazza	45,000	45,000
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	45,000	45,000
Origem Empreendimento Ltda.	30,000	30,000
REC República do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,000001	0,000001
Leopoldo Figueira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50,000	-

i) Ingresso na sociedade no exercício de 2022;

ii) SPE passou a ser controlada pela Companhia a partir de 2022.

(c) Investimentos indiretos

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2022	31/12/2021
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,010	0,010
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	28,377	28,377
SPE Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,000	50,000
SPE Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,000	50,000
SPE Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,000	50,000

(d) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo Helbor. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na rubrica “ajuste de avaliação patrimonial”.

(e) Perda de controle em controladas

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

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

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.6. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os títulos e valores mobiliários incluídos nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação de risco está apresentada na nota explicativa 4. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.7. Ativos financeiros

2.7.1. Classificação

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

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

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2.7.2. Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

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

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Companhia de receber dividendos.

2.7.3. *Impairment* de ativos financeiros

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

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos), descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento possuir uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

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

2.8. Contas a receber

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

2.9. Imóveis a comercializar

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

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

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

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo dos terrenos permutados.

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

2.10. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas, substancialmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado, observando-se

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas.

2.11. Investimentos em participações societárias

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

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

2.12. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo incluindo custos da transação.

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

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

Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresa qualificada e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.

2.13. Imobilizado

O ativo imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na nota explicativa 11, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que a Companhia historicamente não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

2.14. Intangível

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

2.15. Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment* são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.16. Fornecedores e credores por imóveis compromissados

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis (credores por imóveis compromissados) são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. As contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor do contrato correspondente, acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

2.17. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

resultado.

As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

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

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição e construção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para estar pronto para uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que estes irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.18. Provisões

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

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

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

(a) Garantias

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

(b) Atraso na entrega de empreendimentos

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

2.19. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os tributos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado do exercício, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Neste caso, os tributos também são reconhecidos no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

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

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

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

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

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário.

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não possui impostos diferidos ativos registrados no balanço.

Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos de IRPJ e CSLL não registrados pela Controladora em 31 de dezembro de 2022 totalizam R\$ 349.384 (R\$ 292.726 em 2021), representados substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

2.20. Benefícios a empregados e dirigentes

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário), remunerações variáveis como participação nos resultados (bônus). Estes benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

(a) Bônus a funcionários e dirigentes

A Companhia oferece plano de bônus a seus colaboradores e executivos, o qual é reconhecido no decorrer do exercício, de acordo com sua competência, sendo o montante revisado periodicamente, a cada exercício.

2.21. Reconhecimento de receitas

2.21.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2019, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2019, de 12 de dezembro de 2019, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

(a) Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(b) Unidades em construção

Nas vendas de unidades em construção, foram observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo este percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.
- Os montantes da receita de venda apurados, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na nota explicativa 6, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M.
- Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

(c) Operações de permuta física

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

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

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

2.21.2. Receitas de serviços

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

2.21.3. Receitas de locação

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

2.21.4. Receitas financeiras

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

2.22. Pronunciamentos novos ou revisados pela primeira vez em 2022

i) Contratos onerosos

Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37/CPC 25) Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

ii) Alteração na norma IAS 16/CPC 27 Imobilizado

Classificação de eventuais ganhos gerados antes do imobilizado estar em conformidade com as condições planejadas de uso. Esclarece que os itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições planejadas de uso, se vendidos, devem ter seus custos e receitas reconhecidos no resultado do exercício, não podendo compor/reduzir o custo de formação do imobilizado.

iii) Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020

Foram feitas alterações nas normas: (i) IFRS 1/CPC 37, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; (ii) IFRS 9/CPC 48, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; (iii) IFRS 16/CPC 06 R2, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil; e (iv) IAS 41/CPC 29, abordando aspectos de mensuração a valor justo.

iv) Alteração na norma IFRS 3/CPC 15

Inclui correções nas referências com relação a Estrutura Conceitual das IFRS. A seguinte interpretação de norma também foi adotada pela primeira vez a partir de 1º de janeiro de 2020, no entanto, não tiveram efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.23. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2022

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 01/01/2023.

i) Alteração na norma IAS 8/CPC 23

Altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações financeiras sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

ii) Alteração na norma IAS 12/CPC 32

Traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

iii) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50

Inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

iv) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06

Trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024.

v) Alteração na norma IAS 1/CPC 26

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.

b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023. Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.24. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em conexão com o registro público de oferta de ações da Companhia, em atendimento às exigências ao Ofício-Conjunto nº 159/2020-CVM/SRE/SEP e em consonância com o Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 9 - Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors), CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras (IAS 1 - Presentation of Financial Statements) e ajustes de apresentação identificados pela Companhia, em 31 de dezembro de 2021 estão sendo reapresentadas, com objetivo de manter a comparabilidade entre os exercícios.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

As mudanças efetuadas não alteraram o valor total do patrimônio líquido e lucro líquido do exercício, bem como no total do fluxo de caixa gerado e aplicado, apenas nos sub-totais de atividades operacionais e atividades de financiamentos:

Notas	Controladora			
	Apresentado	Reclassificações	Reclassificado	
Ativo circulante				
Contas a receber	6	65.091 (i)	(13.714)	51.377
Outros ativos		16.309 (i)	13.714	30.023
Outros ativos circulantes		170.098	-	170.098
Total do ativo circulante		251.498	-	251.498
Ativo não circulante				
Investimentos	9	2.059.806 (ii)	487	2.060.293
Outros ativos não circulantes		804.829	-	804.829
Total do ativo não circulante		2.864.635	487	2.865.122
Total do ativo		3.116.133	487	3.116.620
Passivo circulante		1.098.328	-	1.098.328
Passivo não circulante				
Provisão para demandas judiciais	20(a)	1.358 (ii)	487	1.845
Outros passivos não circulantes		683.225	-	683.225
Total do passivo circulante		684.583	487	685.070
Ajuste de avaliação patrimonial	21(d)	(12.239) (iii)	18.482	6.243
Reserva de lucros	21(f)	90.835 (iii)	(18.482)	72.353
Outras contas de patrimônio líquido		1.254.626	-	1.254.626
Total do Patrimônio líquido		1.333.222	-	1.333.222
Total do passivo e patrimônio líquido		3.116.133	487	3.116.620

Notas	Consolidado			
	Apresentado	Reclassificações	Reclassificado	
Ativo circulante				
Contas a receber	6	406.155 (ii)	(102.643)	303.512
Imóveis a comercializar	7	1.795.658 (ii)	119.326	1.914.984
Outros ativos		91.649 (i)	21.093	112.742
Outros ativos circulantes		375.978	-	375.978
Total do ativo circulante		2.669.440	37.776	2.707.216
Ativo não circulante				
Contas a receber	6	370.726 (ii)	(48.298)	322.428
Outros ativos		13.691 (i)	48.297	61.988
Investimentos	9	331.902	28.320	360.222
Outros ativos não circulantes		920.951	-	920.951
Total do ativo não circulante		1.637.270	28.319	1.665.589
Total do ativo		4.306.710	66.095	4.372.805
Passivo circulante				
Contas a pagar		62.653 (ii)	58.382	121.035
Partes relacionadas		75.070 (i)	(2.887)	72.183
Outros passivos circulantes		709.099	-	709.099
Total do passivo circulante		846.822	55.495	902.317
Passivo não circulante				
Provisão para demandas judiciais	20(a)	12.565 (ii)	10.600	23.165
Outros passivos não circulantes		1.632.934	-	1.632.934
Total do passivo circulante		1.645.499	10.600	1.656.099
Ajuste de avaliação patrimonial	21(d)	(12.239) (iii)	18.482	6.243
Reserva de lucros	21(f)	90.835 (iii)	(18.482)	72.353
Outras contas de patrimônio líquido		1.254.626	-	1.254.626
Participação de acionistas não controladores		481.167	-	481.167
Total do patrimônio líquido		1.814.389	-	1.814.389
Total do passivo e patrimônio líquido		4.306.710	66.095	4.372.805

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		
	Apresentado	Reclassificações	Reclassificado
Fluxo operacional			
Das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	101.025	-	101.025
Amortização de ágio	- (iii)	2.355	2.355
Contas a receber	(27.381) (i)	(15.160)	(42.541)
Outros ativos	(1.812) (i)	15.160	13.348
Contas a receber de partes relacionadas	(36.049) (i)	36.049	-
Contas a pagar de partes relacionadas	245.037 (i)	(245.037)	-
Outras variações do fluxo operacional das atividades operacionais	(171.637)	-	(171.637)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	109.183	(206.633)	(97.450)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Investimentos	(1.740) (iii)	(2.355)	(4.095)
Partes relacionadas	- (i)	208.988	208.988
Outras variações do fluxo de caixa das atividades de investimentos	66.120	-	66.120
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	64.380	206.633	271.013
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(170.621)	-	(170.621)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	2.942	-	2.942

	Consolidado		
	Apresentado	Reclassificações	Reclassificado
Fluxo operacional			
Das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	166.276	-	166.276
Contas a receber	46.121 (ii)	12.063	58.184
Imóveis à comercializar	155.183 (ii)	(60.944)	94.239
Outros ativos	34.099 (i)	69.488	103.587
Contas a receber de partes relacionadas	(19.257) (i)	19.257	-
Contas a pagar de partes relacionadas	(7.644) (i)	7.644	-
Outras variações do fluxo operacional das atividades operacionais	(167.735)	-	(167.735)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	207.043	47.508	254.551
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Investimentos	(52.753) (iii)	(17.720)	(70.473)
Partes relacionadas	- (i)	(29.788)	(29.788)
Outras variações do fluxo de caixa das atividades de investimentos	(32.469)	-	(32.469)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(85.222)	(47.508)	(132.730)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(101.394)	-	(101.394)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	20.427	-	20.427

- (i) Valores a receber não decorrentes da atividade operacional;
(ii) Reflexos das provisões para distratos de contratos;
(iii) Reclassificação dos saldos de ganhos/perdas em transações de capital.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, considerados razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

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

(a) Reconhecimento de receita

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

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

(b) Provisão para ajuste a valor de mercado

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

(c) Valor justo das propriedades para investimento

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

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

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a Companhia na avaliação considerou as metodologias abaixo:

- Método da renda | Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia, é projetada a receita de aluguel atual com base no desempenho atual e histórico por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes,

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

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

(d) Contingências

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

(e) Provisão para distratos

A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise por cliente são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a Companhia, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixas e bancos	15.952	6.249	76.508	79.791
Aplicações financeiras (i)	5.586	9.743	76.636	56.522
	21.538	15.992	153.144	136.313

i) Aplicações em Fundos de Investimentos Financeiros (FIF), resgatáveis a qualquer momento, sem vinculação a determinado prazo, e remuneradas com base na variação do CDI.

5 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Certificado de depósito bancário (i)	32.765	97.249	38.585	97.249
Certificados de potencial adicional de construção (ii)	-	36.434	123.386	121.543
FICFI RF Referenciado DI (iii)	21	720	21	2.428
Recibo de depósito bancário (iv)	20.330	18.445	20.330	18.445
	53.116	152.848	182.322	239.665

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

ii) A Companhia adquiriu Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), junto a órgãos públicos e terceiros, não tendo como intenção, no registro inicial, sua incorporação a empreendimentos;

iii) Fundo de Investimento remunerado à taxa média de 97,00% do CDI;

iv) Recibo de Depósito Bancário (RDB) com remuneração de 105,14% da variação do CDI, avaliados ao valor justo por meio do resultado.

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber unidades em construção (i)	-	-	474.920	219.775
Contas a receber unidades concluídas (i)	5.144	5.037	306.203	393.345
Total a receber de clientes	5.144	5.037	781.123	613.120
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(20.060)	(12.966)
Provisão para risco de crédito e distrato (iii)	(2.295)	(1.652)	(28.796)	(34.926)
Alienações de participações societárias (iv)	41.261	47.134	41.262	47.134
Outros créditos a receber (v)	-	1.761	3.548	13.578
Total do contas a receber	44.110	52.280	777.077	625.940
Circulante	6.084	51.377	457.848	303.512
Não circulante	38.026	903	319.229	322.428

i) As contas a receber de venda de empreendimentos em construção estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a conclusão das obras e entrega das chaves, as contas a receber passam a ser

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

atualizadas com base na variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescidas de juros calculados pela Tabela Price de 12% a.a.;

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

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, de acordo com o ("POC"). A carteira de recebíveis com vencimento superior a 12 meses está apresentada no ativo não circulantes;

ii) A taxa utilizada no cálculo do AVP em 31 de dezembro de 2022 foi de 5,83% (4,20% em 31 de dezembro de 2021);

iii) A Companhia constitui provisão para risco de crédito para as perdas esperadas e para os eventuais distratos a serem realizados;

iv) Saldo a receber de alienação de participação societária da "SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A." e outras;

v) Outros créditos compostos por conta corrente com sócios não controladores e demais créditos. O montante de R\$ 150.941 reclassificado em 31 de dezembro de 2021 para rubrica de outros ativos, visando melhor apresentação.

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencidas				
Até 90 dias	2.289	-	87.165	34.136
De 91 A 180 dias	-	-	8.586	24.185
Acima de 180 dias	2.362	2.875	64.751	100.983
Total vencidas	4.651	2.875	160.502	159.304
A vencer				
2022	-	1.289	-	148.878
2023	-	873	326.551	141.627
2024	493	-	157.818	64.580
2025	-	-	41.718	20.830
2026 em diante	-	-	94.534	77.901
Total a vencer	493	2.162	620.621	453.816
Total a receber de clientes	5.144	5.037	781.123	613.120

7 Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	55	55	592.550	737.722
Terrenos a incorporar (i)	815	815	1.184.623	919.723
Imóveis em construção	-	-	1.012.800	683.431
Loteamentos a comercializar	1.203	1.203	1.203	1.203
Juros apropriados (ii)	-	-	350.722	242.224
Provisão para ajuste de valor de mercado (iii)	-	-	(16.204)	(15.980)
	2.073	2.073	3.129.321	2.568.323
Circulante	1.258	1.258	2.135.996	1.914.984
Não circulante	815	815	993.325	653.339

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(i) O valor contábil de terrenos a incorporar (custo de aquisição do terreno, acrescido dos custos de registro e financiamento) é transferido para a rubrica "Imóveis em construção" quando é efetuado o lançamento do empreendimento para comercialização;

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

(iii) A Companhia efetuou a avaliação do valor recuperável dos imóveis a comercializar e registrou a provisão para ajuste a valor de mercado (redução ao valor recuperável dos ativos).

8 Transações com partes relacionadas

(i) Entidades

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

A Hélio Borenstein S.A. dedica-se, diretamente ou por meio de suas controladas e controladas em conjunto, a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos e a aquisição, a administração, o desenvolvimento, a locação e a gestão de prédios corporativos, *shopping centers*, estacionamentos, *strip malls*, galpões industriais e hotéis.

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBR Realty), é uma sociedade anônima de capital aberto, fundada em 13 de dezembro de 2011, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP: 08580-500 - Helbor Concept – Edifício Corporate, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Controlada pela Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, a HBR Realty atua no desenvolvimento, administração e locação de propriedades imobiliárias comerciais.

(ii) Saldos e transações

Com acionistas

A Companhia, por meio de sua controlada HB Brokers – Gestão Imobiliária Ltda. (HB Brokers), mantém contratos de locações de imóveis, incluindo as instalações onde está estabelecida a sede e filial da HB Brokers, na cidade de São Paulo, o qual é de propriedade da controladora Hélio Borenstein S.A. O valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 1.243. O contrato com a Hélio Borenstein S.A. tem vigência de 60 meses e é reajustado, a cada 12 meses, aplicando-se o maior índice de inflação oficial divulgado pelo Governo Federal, registrado como despesas no grupo de despesas gerais e administrativas.

Com HBR Realty e suas controladas

As operações entre HBR Realty e a Companhia, ainda que realizadas por meio de suas controladas, são aprovadas nos Conselhos de Administração de cada uma das Companhias, na forma da legislação e da regulamentação aplicáveis, e em linha com as respectivas Políticas

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

de Transações com Partes Relacionadas, com os acordos de investimentos, e com as melhores práticas de governança aplicáveis a transações dessa natureza, pois não considera os votos dos acionistas controladores das Companhias.

Em fevereiro de 2021 foi concretizada a venda dos doze ativos no montante de R\$ 121.339. Em setembro de 2022 houve o complemento na venda de 2 ativos já registrados anteriormente, no montante de R\$ 7.533

(iii) Outras Operações

Também em 17 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um contrato de “Compartilhamento de Custos e Despesas”, com a HBR Realty e o acionista controlador Hélio Borenstein S.A., no qual estabelece os termos e condições que deverão ser observados pelas partes no contexto do compartilhamento de custos e despesas comuns referentes a atividades de apoio administrativo, incluindo, sem limitação, custos e despesas de pessoal, materiais e serviços administrativos e de suporte (“Contrato de compartilhamento”).

A Companhia possui contratos de co-incorporação em andamento com a HBR Realty nos empreendimentos Patteo Bosque Maia (SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda); Wide São Paulo (SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda); Avenida das Américas-RJ, (SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda), W São Paulo (SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda), Edition Vila Madalena (SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda), Patteo Klabin (SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda), Condomínio Helbor Patteo São Bernardo (SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda) e Edifício Metropolitan Vila Nova by Helbor (SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda), onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

A Companhia mantém contratos de locações de imóveis, incluindo a instalação onde está estabelecida sua sede, na cidade de Mogi das Cruzes e sua filial, na cidade de São Paulo, os quais são de propriedade das controlada da HBR Realty, HBR 26 – Investimentos Imobiliários Ltda e HBR 1 – Investimentos Imobiliários Ltda., respectivamente. O contrato com a HBR 26 tem vigência de 120 meses o qual é reajustado anualmente pela variação do IGP-M, sendo que o valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 2.969 (R\$ 2.619 em 31 de dezembro de 2021) registrado como despesas no grupo de despesas gerais e administrativas. Em relação ao contrato com a HBR 1 – Investimentos Imobiliários Ltda., a vigência é de 240 meses, o qual é reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M, sendo que o valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 1.001 (R\$ 465 de julho a 31 de dezembro de 2021), registrado como despesas no grupo de despesas gerais e administrativas.

8.1 Com controladas

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária, bem como em estruturas societárias segregadas (SPEs e SCPs). A estrutura de administração destes empreendimentos e o gerenciamento de caixa são centralizados, normalmente, pela empresa líder, a qual fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nos saldos de ativos e passivos com partes

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

relacionadas, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros, bem como não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos gira em torno de três a quatro anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

(i) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SCP Esplanada Life Club	1	-	-	-
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	1	1	-	-
SCP Edifício Helbor Tower	-	30	-	-
SCP Helbor Upperhouses Parque Taquaral	-	1.871	-	-
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35	-	-
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	-	-	-
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	55	-	-	-
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	67.383	65.071	-	-
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.206	18.356	-	-
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.437	3.012	-	-
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.301	74.301	-	-
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	600	-	-
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	118	4.561	-	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.434	21.260	-	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	179	-	-
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	498	-	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.594	10.594	-	-
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	55	-	-	-
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	890	1.000	-	-
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	10.631	9.587	1.763	-
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.638	1.695	-	-
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.659	29.859	-	-
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.420	-	-
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.361	4.661	-	-
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.740	1.716	-	-
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	890	-	-
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	320	-	-
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	30	10	-	-
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.245	34.815	-	-
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	90	1.135	-	-
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.092	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.974	18.974	-	-
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.701	25.701	-	-
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	154	-	-
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.573	35.432	-	-
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.516	11.978	-	-
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.552	580	-	-
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.532	2.628	-	-
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.700	-	-	-
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.873	2.254	-	-
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	480	480	-	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.160	1.280	-	-

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	22.279	22.786	-	-
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	157	157	-	-
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.804	6.209	-	-
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	565	55	-	-
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.775	2.750	-	-
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	6.164	5.953	-	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	89.802	89.774	50	-
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.604	9.539	-	-
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.415	-	-
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.471	9.471	-	-
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.867	12.094	-	-
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	40	-	-	-
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	775	-	-
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.366	2.366	-	-
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.849	19.849	-	-
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	63.366	63.366	-	-
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.150	-	-	-
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.726	-	-
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.140	-	-
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.029	31.844	-	-
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	230	-	-	-
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	91	-	-
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.290	-	-
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	38	8.017	-	-
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	75	-	-	-
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.154	6.607	-	-
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.652	20.990	-	-
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.044	344	-	-
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.450	18.450	-	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.477	915	3.600	-
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.720	-	-
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	13	-	-	-
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	710	-	-
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.116	350	-	-
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	120	-	-	-
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	290	-	-
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	492	-	-
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	320	3.085	-	-
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	20	420	-	-
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	150	-	-
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	400	-	-
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	18	-	-	-
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	210	440	-	-
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.200	-	-
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.140	-	-
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.019	350	320	-
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	480	-	-	-
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	75	-	-	-
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	130	-	-	-
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	650	650	-	-
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
SPE Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
SPE Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.400	-	-	-
SPE Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	675	-	-	-
SPE Butanta Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.820	-	-
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	536	-	-

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE Helbaaco Empreendimento Imobiliários Ltda.	600	-	600	-
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	580	-	986
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	4.300
SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	1.961	-
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	282	164	282	164
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	468	13.422
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	945
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	200
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	16.501	11.437
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	4.738	-
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-	8.265	297
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	-	-	287	287
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	-	-	12.602	9.256
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	43	-	43
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	3.406
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (ix)	-	-	1.332	800
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda. (x)	-	-	5.621	4.236
Total ativo não circulante	879.941	747.843	58.390	49.779

(i) Referente a contas a receber da controlada SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com suas co-incorporadoras SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda., referente ao seu percentual de participação nos recebimentos de clientes;

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

(iii) Referente a reembolso a receber relacionados a custos da SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda. (Av. das Américas);

(iv) Referente a venda de unidades comerciais da SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (Window Moema) pelo montante de R\$ 27.507 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 4.144 já foram recebidos, R\$ 16.501 está realizado e R\$ 6.862 a realizar conforme evolução da obra;

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

(vi) Referente ao reembolso de custas da venda do terreno da SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Helbor Patteo Klabin);

(vii) Referente a reembolso a receber relacionados a custos da SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda (Avenida 9 de Julho);

(viii) Referente a venda de unidades comerciais da SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Supreme Pinheiros) pelo montante de R\$ 19.985 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 3.259 já foram recebidos, R\$ 12.602 está realizado e R\$ 4.124 a realizar conforme evolução da obra;

(ix) Referente a venda de fração do terreno Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda. (entidade controlada pela Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.) pelo montante de R\$ 14.009 dos quais já foram recebidos R\$ 12.677, restando a receber R\$ 1.332.

(x) Referente a reembolso a receber relacionados a custos da SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (Edition Vila Nova).

(ii) Passivo circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SCP Edifício Helbor Tower	-	50	-	-
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	200	200	-	-
SCP Howa	3.819	3.819	-	-
SCP Residencial Helbor Acqualife	83	108	-	-
SCP Condomínio Residencial Cap Ferrat	250	-	-	-
SCP Esplanada Life Club	406	406	-	-
SCP Helbor Reserva do Itapety	4.847	4.847	-	-
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	463	463	-	-

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	434	234	-	-
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	1.035	-	-	-
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.118	6.118	-	-
SPE Av. São João Investimentos Imobiliários Ltda.	1	1	-	-
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.	409	409	-	-
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	3	-	-
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	231	-	-	-
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.204	4.204	-	-
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.460	16.160	-	-
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	11	-	-
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	995	995	-	-
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75	75	-	-
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.165	-	-	-
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	580	580	-	-
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	27	27	-	-
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	793	793	-	-
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	50.421	48.245	-	-
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.655	21.655	-	-
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.076	1.076	-	-
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.514	1.514	-	-
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.248	4.248	-	-
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	480	374	-	-
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	76.330	55.275	-	-
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.101	6.101	-	-
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	440	-	-	-
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	153	153	-	-
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	840	-	-	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.153	4.153	-	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.988	1.688	-	-
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.574	1.574	-	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.997	10.670	-	-
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.027	1.427	-	-
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	16.511	16.061	-	-
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.016	27.772	-	-
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.913	29.953	-	-
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.267	2.747	-	-
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.027	4.353	-	-
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	79	-	-	-
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.020	20	-	-
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.225	1.225	-	-
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.078	14.923	-	-
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.500	1.500	-	-
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	700	-	-	-
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.545	-	-	-
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.200	-	-	-
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.721	2.721	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.175	11.455	-	-
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.655	26.655	-	-
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	110	-	-
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	-	-	-
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	910	910	-	-
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	160	-	-	-
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	511	443	-	-

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.930	-	-	-
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.845	25.445	-	-
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.430	-	-	-
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	110	-	-
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.920	-	-	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.135	-	-	-
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	6.554	5.495	-	-
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.999	2.999	-	-
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.199	5.699	-	-
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	38	38	-	-
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	30.532	33.036	-	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	61.766	56.866	-	-
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.175	17.425	-	-
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.131	2.487	-	-
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	765	-	-	-
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.363	6.057	-	-
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.779	27.932	-	-
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.549	-	-	-
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.755	2.908	-	-
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.569	4.882	-	-
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.841	29.396	-	-
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.297	-	-	-
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	-	-	-
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.878	23.978	-	-
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.545	6.545	-	-
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.429	9.088	-	-
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	630	630	-	-
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.830	-	-	-
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.263	15.286	-	-
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.970	7.170	-	-
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.600	900	-	-
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.247	22.534	-	-
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000	-	-	-
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.200	14.303	-	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.365	-	-	-
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	7.800	-	-
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.(i)	593	593	1.184	2.940
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.030	-	-	-
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.(i)	-	5.800	5.194	32.890
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.618	23.864	-	-
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.180	1.870	-	-
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.350	2.490	-	-
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.550	-	-	-
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.750	6.510	-	-
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	44	-	-
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.	-	4.766	-	-
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários S.A.	321	321	-	-
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.500	1.000	-	-
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	250	250	-	-
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.570	-	-	-
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	770	-	-	-
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.500	203	-	-
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.835	15.280	-	-
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	3.300	-	-	-
SPE Hesa 215 Investimentos Imobiliários S.A.	10.495	-	-	-
SPE Hesa 218 Investimentos Imobiliários S.A.	1.440	-	-	-
SPE Hesa 219 Investimentos Imobiliários S.A.	10.045	-	-	-
REC Rep. do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE Helbaaco Empreendimento Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	-	-	-	-
SPE Jacarandá Empreendimentos Ltda.	-	-	-	-
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	-	-	-	-
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.223	10.123	-	-
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.200	-	-	-
SPE Caminhos da Lapa I Participações Ltda. (ii)	-	-	5.980	18.400
SPE Caminhos da Lapa II Participações Ltda. (ii)	-	-	9.279	17.953
SPE Caminhos da Lapa III Participações Ltda. (ii)	-	-	1.200	-
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	20	-	20	-
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	2.690	-
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	131	-
Total passivo circulante	989.687	740.727	25.678	72.183

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

(ii) Contas a pagar compostos por conta corrente com terceiros;

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

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

(v) Referente a reembolsos relacionados a custos da SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda. (Enxovia).

8.2 Remuneração dos administradores

As despesas com remuneração dos principais executivos e administradores da Companhia e de suas controladas são resumidas como segue:

	Número de membros - 31/12/2022	Número de membros - 31/12/2021	Controladora e Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021
Salários e honorários - Diretoria Estatutária e Administradores	11	11	8.643	7.724
Remuneração do conselho de Administração	6	7	594	526
Remuneração do comitê de Auditoria	3	-	144	-
Encargos sociais			1.876	1.650
Participação nos lucros ou resultados - Diretoria Estatutária e Administradores	11	11	5.955	4.271
			17.212	14.171

O diretor presidente e o vice-presidente executivos fazem parte do quadro acionário da Companhia.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

9 Investimentos

Refere-se aos investimentos em controladas e controladas em conjunto avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
No início do exercício	2.060.293	1.892.566
Aumento de capital	462.584	328.749
Redução de capital	(210.892)	(211.889)
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos	10.457	104
Amortização de ágio	(8.461)	(2.355)
Dividendos	(42.211)	(132.973)
Provisão para perdas	15.218	(5.685)
Equivalência patrimonial	119.454	152.637
Outros	4.900	2.099
	2.411.342	2.023.253
Encargos financeiros (i)	104.871	37.040
No fim do exercício	2.516.213	2.060.293

- (i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de empréstimos e financiamentos, empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos imobiliários das controladas, que são registrados como investimento na controladora e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas (na controladora estão apresentados na rubrica "Imóveis a comercializar" – nota explicativa 7).

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
No início do exercício	360.222	263.573
Aumento de capital	70.978	148.869
Redução de capital	(7)	(46.681)
Dividendos	(14.041)	(32.328)
Equivalência patrimonial	37.972	23.852
Outros	26.971	2.937
	482.095	360.222

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Detalhes do saldo de investimento

Controladora

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SCP Edifício Helbor Tower	226	-	226	(4)	(4)	262	226	430
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	254	-	254	245	245	-	254	9
SCP Howa	6.351	176	6.176	322	322	740	6.176	8.193
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	8	-	8	-	-	(12)	8	(1.911)
SCP Residencial Helbor Acqualife	124	-	124	-	-	26	124	149
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	272	2	270	(62)	(62)	(10)	270	332
SCP Coral Gables	211	94	117	497	497	431	117	1.376
SCP Esplanada Life Club	507	136	371	15	14	769	334	410
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	10.148	-	10.148	(8)	(8)	6	10.148	8.195
SCP Helbor Reserva do Itapety	4.851	5	4.846	(48)	(48)	(31)	4.846	4.878
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	467	-	467	13	13	(42)	467	384
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	510	-	510	(239)	(239)	88	510	669
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	6.809	159	6.650	126	114	(298)	5.985	2.991
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(2)	-	-
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	18	-	18	(10)	(10)	(9)	18	29
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	165	20	145	(1)	(1)	(2)	137	138
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	32	-	32	(13)	(13)	(21)	32	45
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	139	183	(44)	(50)	(50)	(22)	-	-
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	1.339	162	1.176	820	533	575	765	1.006
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-	6	(4)	(4)	(3)	6	10
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	29	-	29	(4)	(4)	(4)	29	33
SPE Americo Investimentos Imobiliários Ltda.	69	-	69	(512)	(512)	(20)	69	81
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.035	80	7.956	222	222	(430)	7.956	7.834
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	2	(4)	(4)	(6)	2	(334)
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-	6	(98)	(98)	2	6	4
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	2.203	-	2.203	154	154	(45)	2.203	2.029
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	418	685	(268)	(10)	(10)	(17)	-	-
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda. - Green Style	41	-	41	(33)	(23)	(7)	29	52
SPE Goiania Incorporação 15 Ltda.	-	-	-	-	-	(1)	-	-
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	18	-	18	(4)	(3)	(2)	13	16
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	1.057	-	1.057	418	209	(851)	529	(331)
SPE Jacarandá Incorporadora Ltda.	896	574	322	(544)	(272)	(417)	161	283

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66	-	66	(6)	(4)	(470)	46	51
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	4	-	4	(3)	(3)	(3)	4	7
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.284	251	1.033	221	155	370	723	1.208
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	468	134	334	27	19	92	234	215
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(34)	(34)	(6)	-	4
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(8)	-	-
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.211	54	4.157	(61)	(61)	(378)	4.157	4.208
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	838	49	790	78	78	(12)	790	691
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.000	1.126	19.874	(409)	(409)	265	19.874	19.209
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(2)	-	-
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.239	45	1.193	148	134	193	1.074	940
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	165	-	165	(117)	(82)	46	116	148
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.860	-	2.860	13	13	9	2.860	2.847
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	105	-	105	(8)	(8)	(27)	105	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	136	35	101	106	74	205	71	7
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-	6	(138)	(97)	22	4	16
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	996	100	896	(70)	(70)	(257)	896	897
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.832	158	3.674	(157)	(63)	753	1.470	1.592
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	825	241	584	(340)	(170)	507	292	726
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	115	68	47	(1)	(1)	(2)	35	36
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(18)	-	2
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	83	45	37	(51)	(38)	(22)	28	66
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	-	8	(4)	(3)	(2)	6	1
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(106)	-	-
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.354	129	1.225	(9)	(9)	270	1.225	1.234
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.416	104	2.312	(224)	(224)	123	2.312	2.736
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.168	16	3.152	135	135	(4)	3.152	3.007
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	-	8	(65)	(65)	111	8	27
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	862	-	862	(13)	(13)	(79)	862	876
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	88	69	18	(2)	(1)	265	15	416
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	611	-	611	(7)	(7)	(147)	611	618
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	77	-	77	76	76	(11)	77	-
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.076	24	2.052	(234)	(234)	303	2.052	2.416
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-	6	(197)	(197)	(21)	6	193
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	127.289	68.648	58.640	20.442	20.440	13.348	58.634	47.900
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	115	-	115	(30)	(24)	(144)	92	436
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	53	-	53	(6)	(5)	(7)	42	47
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(135)	-	-
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.294	231	7.063	(734)	(514)	92	4.944	5.997

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.936	-	3.936	(5)	(5)	(6)	3.936	3.891
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	932	110	821	107	86	157	657	572
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.123	-	1.123	(4)	(4)	1	1.123	1.127
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.517	32	1.485	(30)	(30)	2	1.485	1.365
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.352	1.535	2.817	(748)	(673)	(221)	2.535	3.208
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.720	41	6.679	(116)	(116)	55	6.679	4.895
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.071	285	1.786	77	77	(737)	1.786	1.683
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.516	543	12.973	3.679	2.207	4.930	7.784	7.631
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.207	1	7.207	7	7	(13)	7.207	7.752
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.442	264	11.178	373	298	619	8.942	5.004
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	227	-	227	(1)	(1)	263	227	228
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.306	1.595	5.711	(271)	(189)	(2)	3.998	687
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	11.266	19.692	(8.425)	(3.054)	(1.832)	(454)	-	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.629	611	3.018	(69)	(69)	209	3.018	2.959
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.242	12	4.230	214	214	(203)	4.230	3.015
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	99	55	44	(13)	(9)	(151)	31	40
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.639	1.021	10.618	907	544	291	6.371	5.568
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	8	171	(163)	(5)	(5)	(8)	-	-
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.465	946	519	219	197	337	467	270
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	225	-	225	(89)	(89)	(35)	225	313
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.259	66	5.193	(1.135)	(851)	1.973	3.895	5.346
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	51.025	18.358	32.667	(2.556)	(2.556)	(7.691)	32.664	41.468
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.962	20.366	17.596	(237)	(213)	6.757	15.837	32.040
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.451	249	7.202	(358)	(251)	(145)	5.041	3.521
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.812	2.392	6.420	(181)	(145)	46	5.136	2.241
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.781	128	3.653	(624)	(312)	206	1.826	1.863
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.985	3.916	70	(174)	(87)	168	35	248
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	214	-	214	189	95	(141)	107	-
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.078	1.066	27.013	3.111	1.556	(491)	13.506	14.651
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.699	-	18.699	(1)	(1)	(1)	9.350	9.235
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.508	143	2.365	(217)	(184)	(388)	2.010	1.880
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.215	185	18.030	387	387	804	18.030	18.443
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.054	30	3.024	(20)	(10)	191	1.512	1.522
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.112	-	1.112	(67)	(67)	(25)	1.112	1.164
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	45.296	30.370	14.926	(2.349)	(940)	(313)	5.970	5.790
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.421	6.832	13.589	(247)	(197)	(20)	10.871	10.165
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.614	282	3.333	(154)	(154)	(34)	3.333	3.386
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	587	-	587	425	298	63	411	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.098	2.924	10.173	(2.206)	(2.206)	(1.658)	10.173	11.495

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.840	522	6.318	(244)	(177)	2.570	4.581	4.033
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.505	68	1.437	555	444	1.093	1.150	7.317
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.736	6.406	22.330	(9)	(9)	(3)	22.330	21.704
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	923	53	871	(79)	(79)	(187)	871	659
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.290	102	1.188	(283)	(283)	(140)	1.188	711
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.914	17.047	2.867	(26)	(26)	(4)	2.867	2.682
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.478	338	9.140	(1)	(1)	280	7.312	5.273
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	31.912	43.670	(11.758)	(9.974)	(7.480)	(3.999)	-	1.252
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	61.153	69.359	(8.206)	(6.462)	(5.170)	(159)	-	378
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	72.150	34.554	37.596	(1.778)	(1.778)	(1.709)	37.596	36.179
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.589	745	35.844	2.283	2.283	1.824	35.844	34.240
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.833	13.748	17.085	(2.101)	(1.471)	(98)	11.960	2.925
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	136	83	54	(27)	(27)	(91)	54	81
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	49.995	22.542	27.453	(2.671)	(2.671)	2.764	27.453	35.831
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.383	174	4.209	(36)	(36)	(6)	4.209	3.950
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.789	8.307	7.482	709	496	841	5.237	5.721
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.174	2.399	28.775	11.632	9.306	4.126	23.020	13.272
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1.677	1.690	(13)	(707)	(565)	68	-	555
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	89	-	89	(1)	(1)	(2)	71	72
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	122.173	19.288	102.885	20.272	14.190	4.698	72.020	55.057
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.448	585	6.863	(327)	(196)	(29)	4.118	7.218
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	5.840	8.680	(2.840)	(1.308)	(1.177)	24	-	-
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.109	156	13.952	(180)	(180)	360	13.952	12.007
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	96	100	(4)	(2)	(2)	(1)	-	-
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	74	-	74	(118)	(118)	(1)	74	192
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.876	567	17.309	(15)	(12)	1.304	13.847	13.620
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.987	4.386	11.601	407	366	1.304	10.441	10.075
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	43	1	42	200	200	(204)	42	-
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	41.684	7.535	34.149	(3.935)	(3.148)	(2.079)	27.319	14.375
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	67.369	60.062	7.307	(2.054)	(2.053)	5.437	7.306	28.682
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.124	17	4.107	(44)	(44)	22	4.107	2.681
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	467.852	205.979	261.873	4.124	2.578	(3.386)	163.671	93.795
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.696	129	2.566	302	302	238	2.566	2.244
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.207	2.099	4.108	(1.263)	(1.010)	(1.390)	3.286	4.176
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.519	292	8.227	(523)	(470)	(3.788)	7.404	8.319
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.694	1	24.693	(1)	(1)	(3)	19.755	19.635
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	917	-	917	(1)	(1)	(2)	917	883
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.360	1.385	5.975	235	188	709	4.780	5.992
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	61.899	45.009	16.890	1.306	914	1.791	11.823	10.909

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	59.359	4.225	55.134	245	245	5.745	55.134	49.769
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.354	332	1.022	(113)	(91)	372	818	708
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	969	-	969	(3)	(3)	(2)	969	967
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.212	40	8.172	(2)	(1)	(2)	6.538	6.379
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	171.684	90.107	81.577	39.537	31.630	11.058	65.261	33.561
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.432	599	9.832	829	705	1.091	8.357	7.653
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.725	11.026	5.700	(2.253)	(2.253)	(2.350)	5.700	6.548
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.646	21.912	8.733	(3.470)	(3.470)	4.888	8.733	10.346
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.861	25.502	16.359	(2.670)	(1.869)	11.960	11.452	15.504
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.414	13.978	1.436	(5)	(5)	(5)	1.436	1.372
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.628	1	29.627	143	143	(238)	29.627	26.168
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.788	1	10.787	(198)	(178)	(166)	9.708	7.186
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	554.864	280.008	274.856	23.705	13.630	5.395	111.553	33.955
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.708	770	3.938	(3.241)	(1.621)	2.905	1.969	4.154
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.784	17.752	16.032	2.758	2.345	2.067	13.627	11.283
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.051	11.258	17.793	(4.464)	(3.571)	(2.870)	14.234	12.005
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.592	17.123	8.469	(270)	(189)	(324)	5.929	3.807
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	23	-	23	(2)	(2)	(8)	20	-
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.975	31.240	17.735	1.850	1.850	(616)	17.735	9.934
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.654	2.286	29.369	(904)	(723)	9.885	23.495	24.580
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	129.954	904	129.051	250	250	8.186	129.051	118.530
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	322.043	197.668	124.375	2.089	517	8.812	31.130	28.757
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.139	11.168	19.971	(9.745)	(9.745)	(2.002)	19.971	27.375
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.692	(5.298)	10.990	(871)	(609)	3.106	7.693	23.501
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	32	17	15	1.098	878	(338)	12	-
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	6.276	3.463	2.813	(782)	(469)	(2.606)	1.688	2.218
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	120.992	85.903	35.088	8.231	3.292	287	14.035	10.743
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	4.729	62	4.667	1.048	1.048	1.250	4.667	2.557
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	26.674	19.744	6.930	3.430	2.744	5.954	5.544	13.234
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	706	-	706	(1)	(1)	(1)	353	353
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.161	1.870	5.292	3.650	2.190	3.098	3.175	3.181
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	17	7	10	(10)	(7)	(75)	7	1.014
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	19	13	6	(6)	(6)	(1)	6	2.734
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.680	24	5.656	(199)	(149)	148	4.242	3.529
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.698	18.086	21.612	1.286	1.286	791	21.612	9.256
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	91	11	80	(10)	(8)	(1)	64	-
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	150	5	145	(1)	(1)	42	131	1.796
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	95.333	53.459	41.874	8.587	4.294	4.707	21.297	42.831
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	78.687	37.650	41.037	11.947	7.168	7.251	24.622	17.454

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.052	319	57.733	426	362	1.545	49.073	47.394
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.400	28.302	14.098	3.731	2.239	(1.025)	9.151	2.823
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.696	20	18.676	(8)	(7)	(26)	16.808	12.090
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	116.134	68.756	47.378	21.867	12.027	(278)	26.058	12.684
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	46	4	42	(3)	(2)	-	21	-
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.464	4.836	16.629	(24)	(19)	331	13.303	8.722
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	11	4	7	(3)	(2)	(456)	4	100
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	9	7	(6)	(4)	1.223	5	3.442
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	21	26	(6)	(8)	(8)	(2)	-	1.438
SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	57.223	8.183	49.040	61	36	(26)	29.424	16.380
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.870	13.869	20.000	738	517	473	14.003	11.626
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	5	11	(9)	(9)	(1.136)	11	16.750
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	-	-	2.862	-	-
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.392	10.120	13.272	(1.047)	(590)	1.927	6.636	4.851
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	29	-	29	(4)	(3)	(596)	20	10.968
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	9.825	10.660	(835)	(943)	(943)	83	-	108
SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.550	-	2.550	(9)	(9)	(4)	2.550	1.725
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.368	87	5.281	(29)	(29)	(9)	5.281	2.750
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	117.577	101.328	16.249	2.185	1.306	(9)	9.750	1.174
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	256	-	256	(6)	(6)	45	256	247
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.943	28.882	13.061	13	13	(100)	13.061	12.208
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.384	11.524	7.859	(1.468)	(1.033)	(312)	5.501	3.847
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	181.714	178.675	3.039	431	301	(2)	2.127	208
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	60.344	29.880	30.464	(4)	(4)	(2)	30.464	30.468
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	71.648	339	71.309	1.484	890	827	42.785	41.679
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.696	39.474	9.222	308	308	(1)	9.222	209
SPE Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.005	19.520	13.486	3	3	(58)	13.486	6.652
SPE Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.375	21.055	7.320	(4)	(4)	-	7.320	10
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	367	100	267	(28)	(28)	-	267	10
SPE Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.128	1	3.126	(53)	(43)	-	2.501	10
SPE Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	47.172	34.189	12.983	(30)	(15)	-	6.491	-
SPE Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	59	-	59	(1)	(1)	-	59	-
SPE Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.360	29.112	1.248	(2)	(2)	-	1.248	-
SPE Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	13	-	13	(2)	(2)	-	13	-
SPE Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	1	(1)	(1)	(1)	-	-	-
SPE Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	32.877	32.879	(2)	(2)	(2)	-	-	-
SPE Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	709	714	(5)	(5)	(5)	-	-	-
SPE Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	1	(1)	(1)	(1)	-	-	-
SPE Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	1	(1)	(1)	(1)	-	-	-

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE Hesa 228 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	1	(1)	(1)	(1)	-	-	-
SPE Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	1	(1)	(1)	(1)	-	-	-
SPE Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	61.096	45.460	15.636	2.022	1.011	1.208	7.787	4.876
SPE HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	7.393	6.595	798	(1.169)	(1.169)	530	798	1.967
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.425	27.547	33.879	3.872	2.711	1.096	23.715	21.004
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	194.006	149.759	44.248	13.600	8.160	7.778	26.550	15.628
Total das controladas (a)					92.783	135.546	1.960.265	1.686.125
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	188.436	1.423	187.013	32.061	20.198	6.707	93.506	53.634
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.921	1.878	5.043	(751)	(376)	397	2.521	2.897
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	91	11	80	(10)	-	-	-	3.433
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	46	4	42	(3)	-	-	-	1.366
Total das controladas em conjunto (b)					19.822	7.104	96.028	61.330
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	-	-	43	1	-	1	19	19
Residencial La Piazza	2.864	114	2.750	15	7	133	1.238	1.231
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	14.231	(341)	14.573	7.228	3.252	8.205	6.558	11.510
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda.	29.649	19.171	10.478	(8.098)	(2.429)	1.648	3.143	7.174
Leopoldo Figueira Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	138.861	40.459	98.402	12.038	6.019	-	49.191	-
Total das coligadas (c)					6.849	9.987	60.149	19.934
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)					-	-	350.722	242.226
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)					-	-	49.049	50.678
					-	-	399.771	292.904
Total da controladora d = (a+b+c)					119.454	152.637	2.516.213	2.060.293

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

(ii) Os ágios fundamentados na mais-valia dos terrenos existentes nas sociedades adquiridas estão apresentados nos saldos consolidados da rubrica de imóveis a comercializar, líquidos das amortizações acumuladas (nota explicativa 7).

(iii) Devido as referidas empresas apresentarem Patrimônio Líquido negativo, a Companhia constituiu passivo a descoberto correspondente a sua participação no capital social destas.

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	188.436	1.423	187.013	32.061	20.197	6.707	93.506	53.634
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.921	1.878	5.043	(751)	(376)	397	2.521	2.897
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	91	11	80	(10)	-	-	-	3.433
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	46	4	42	(3)	-	-	-	1.366
<u>Total das controladas em conjunto (a)</u>					19.821	7.104	96.028	61.330
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	-	-	43	1	-	1	19	19
Residencial La Piazza	2.864	114	2.750	15	7	133	1.238	1.231
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	14.231	(341)	14.573	7.228	3.252	8.207	6.558	11.510
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda.	29.649	19.171	10.478	(8.098)	(2.429)	1.648	3.143	7.174
Leopoldo Figueira Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	138.861	40.459	98.402	12.038	6.020	-	49.191	-
SPE Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	165.462	6.599	158.862	7.308	3.654	-	83.096	60.040
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.435	11.627	4.808	234	-	-	3	5
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	53.281	21.438	31.842	3.755	1.066	2.881	9.036	31.089
SPE Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	200.072	5.982	194.091	2.337	1.168	4.436	103.064	94.204
SPE Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	290.090	33.405	256.685	10.825	5.413	(558)	130.719	93.620
Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	76.947	222	76.725	1.646	-	-	-	-
<u>Total das coligadas (b)</u>					18.151	16.748	386.067	298.892
<u>Total do Consolidado c = (a+b)</u>					37.972	23.852	482.095	360.222

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

c) Passivo a descoberto

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
SPE Washington Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44	-
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	268	273
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	32
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.055	3.018
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	163	158
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	-	44
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	108
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	979
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.819	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.556	1.379
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	1
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.254	-
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	157
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	56
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	666
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	835	-
SPE Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-
SPE Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-
SPE Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-
SPE Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-
SPE Hesa 228 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-
SPE Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-
SPE Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-
	24.025	6.871

10 Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	9.832	-	101.332	-
(+) Adições (a)	-	9.832	-	-
(+/-) Transferências / reclassificações (b)	-	-	27.656	83.171
(+/-) Ajuste a valor justo (c)	-	-	41.043	18.161
Saldo final	9.832	9.832	170.031	101.332

(a) Na controladora refere-se a cinco salas comerciais localizadas em São Paulo, totalizando o montante de R\$ 9.832.

(b) No consolidado, durante o exercício de 2022 a Companhia transferiu algumas unidades da rubrica de "Imóveis a comercializar" para "Propriedade para investimentos".

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

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas notas explicativas nº 2.12 e 3.1 (c).

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de crescimento real/perpetuidade	1%	1%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	9,0%	9,13%
Taxa média de "Cap rate"	8,5%	8,63%

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

	Valor justo em 31/12/2022	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
	Consolidado				
Valor justo das propriedades para investimento	170.031	177.213	7.182	163.169	(6.862)

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11 Imobilizado e intangível

Os detalhes do ativo imobilizado e intangível da Companhia estão demonstrados nos quadros abaixo:

Controladora									
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Imobilizações em andamento	Softwares e Aplicativos	Total do Ativo Imobilizado
Custo ou avaliação									
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.423	649	7.071	4.517	5.738	26.783	13.871	5.324	70.376
Adições	1.586	-	7	-	-	650	2.310	1.284	5.837
Baixa	(211)	-	-	-	-	-	(2)	-	(213)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	7.798	649	7.078	4.517	5.738	27.433	16.179	6.608	76.000
Depreciação									
Saldos em 31 de dezembro de 2021	(5.144)	(156)	(4.660)	(2.259)	(3.917)	(7.734)	-	(4.520)	(28.390)
Depreciação do exercício	(401)	(130)	(570)	(452)	(444)	(2.532)	-	(370)	(4.899)
Baixa	128	-	-	-	-	-	-	-	128
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(5.417)	(286)	(5.230)	(2.711)	(4.361)	(10.266)	-	(4.890)	(33.161)
Valor residual									
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.381	363	1.848	1.806	1.377	17.167	16.179	1.718	42.839
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.279	493	2.411	2.258	1.821	19.049	13.871	804	41.986
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%			
Consolidado									
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Imobilizações em andamento	Softwares e Aplicativos	Total do Ativo Imobilizado
Custo ou avaliação									
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.669	649	7.096	4.982	5.738	36.470	113.215	5.359	180.178
Adições	1.853	-	12	-	-	1.582	19.790	1.531	24.768
Baixa	(211)	-	-	-	-	-	(6.187)	-	(6.398)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	8.311	649	7.108	4.982	5.738	38.052	126.818	6.890	198.548
Depreciação									
Saldos em 31 de dezembro de 2021	(5.246)	(156)	(4.665)	(2.352)	(3.916)	(11.687)	(52.390)	(4.541)	(84.953)
Depreciação do exercício	(477)	(130)	(575)	(545)	(444)	(3.899)	(17.000)	(390)	(23.460)
Baixa	128	-	-	-	-	-	5.914	-	6.042
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(5.595)	(286)	(5.240)	(2.897)	(4.360)	(15.586)	(63.476)	(4.931)	(102.371)
Valor residual									
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.717	363	1.868	2.085	1.378	22.466	63.342	1.959	96.178
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.423	493	2.431	2.630	1.822	24.783	60.824	818	95.223
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	28% a 79%		28% a 79%

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

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

12 Empréstimos e financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Financiamento de obras (i)	85.912	109.987	540.502	319.873
Contas garantidas e outras (ii)	274.788	234.494	274.787	234.533
Cédula de Crédito Bancário – Projetos (iii)	482.505	524.009	485.890	575.559
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	220.878	-	428.230	70.705
	1.064.083	868.490	1.729.409	1.200.670
Circulante	488.384	287.284	583.678	411.725
Não circulante	575.699	581.206	1.145.731	788.945

(i) Corresponde a financiamentos para construção de imóveis, sujeitos à variação da Taxa Referencial (TR), acrescido de taxa de juros de 3% a 12% a.a. e, variação do CDI, acrescidos de taxa de juros de 2,85% a 3% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e cessão de recebíveis;

(ii) Empréstimos dos quais as garantias são notas promissórias e aval do acionista controlador, remunerados a taxa de 0,90% a 3,5% a.a., sujeitos a variação do CDI;

(iii) Cédulas de Crédito Bancário emitidas para utilização no desenvolvimento de projetos imobiliários. As operações possuem como garantia unidades imobiliárias concluídas, sujeitos a variação do CDI/IPCA, acrescido de taxa de juros de 1,5% a 5,75% a.a.;

(iv) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sujeitos a variação do CDI, acrescido de taxa de juros de 2,15% a 3,0% a.a. Essas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos respectivos imóveis e cessão fiduciária dos direitos creditórios.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	262.766	-	372.173
2024	248.456	212.732	600.282	311.015
2025	96.176	31.635	168.938	31.638
2026 em diante	231.067	74.073	376.511	74.119
Não Circulante	575.699	581.206	1.145.731	788.945

12.1 Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	868.490	1.080.822	1.200.670	1.382.462
Captações	401.155	250.072	950.335	679.255
Pagamento do principal	(204.999)	(458.148)	(442.004)	(844.731)
Juros	(119.909)	(49.375)	(181.429)	(82.807)
Encargos sobre financiamentos	119.346	45.119	201.837	66.491
Saldo final	1.064.083	868.490	1.729.409	1.200.670

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Quinta emissão	41.022	40.653
Sexta emissão	45.519	53.442
	86.541	94.095
Circulante	60.612	23.683
Não Circulante	25.929	70.412

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

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	52.648
2024	25.929	17.764
Não Circulante	25.929	70.412

Característica das debêntures (oferta restrita):

	Quinta emissão	Sexta emissão
Data de registro/emissão	20/03/2020	17/06/2021
Convertível em ações	Não	Não
	Carência de 36 meses.	Carência de 36 meses.
Datas de vencimento	Liquidação será efetuada em março de 2023	Liquidação será efetuada em março de 2024
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI+2,45% ao ano, base 252 dias úteis devidos mensalmente	IPCA+5,75% ao ano, base 252 dias úteis devidos mensalmente
Espécie de garantia	Nihil – quirografária	Nihil – quirografária
Valor nominal	1.000	1.000
Quantidade de títulos emitidos	47	50
Montante emitido	47.000	50.000

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento das obrigações pecuniárias relacionadas às debêntures, transformação do tipo societário para sociedade limitada e, cisão, fusão ou incorporação sem a prévia autorização dos debenturistas.

A Companhia faz o acompanhamento de *covenants* atrelados ao índice “Dívida Líquida / Patrimônio Líquido” (inferior 0,7) ao qual vem atendendo.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13.1 Movimentação do exercício

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	94.095	46.709
Captações	-	50.000
Pagamento do principal	(11.045)	(6.245)
Juros	(8.740)	(4.802)
Encargos sobre financiamentos	12.231	8.433
Saldo final	86.541	94.095

14 Credores por imóveis compromissados

Refere-se ao contas a pagar pela compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Circulante	85.235	91.003
Ano		
2023	-	13.387
2024	196.838	99.197
2025	70.039	57.657
2026 em diante	56.423	1.840
Não circulante	323.300	172.081
Total	408.535	263.084

15 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aquisições de participações societárias a pagar (i)	9.957	10.310	9.971	10.324
Retenções contratuais a pagar (ii)	5	5	11.169	18.250
Distrato a pagar	100	332	10.045	80.413
Redução de capital a pagar	-	-	2.972	4.240
Arrendamento mercantil a pagar	16.736	18.614	22.465	24.782
Contas a pagar construtoras (iii)	-	-	1.029	10.187
Contas a pagar diversas	-	2.839	564	15.953
Conta corrente - CRI operação multi renda	-	-	-	2.945
	26.798	32.100	58.215	167.094
Circulante	1.062	4.533	18.171	121.035
Não Circulante	25.736	27.567	40.044	46.059

i) Saldo a pagar de participações societárias adquiridas pela Companhia;

(ii) Cauções retidos dos pagamentos das construtoras dos empreendimentos;

(iii) Contas a pagar a construtoras dos empreendimentos referentes aos custos de obras;

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

16 Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Recebimentos superiores a receita apropriada	127.917	118.447
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	524.704	496.350
	652.621	614.797
Circulante	147.241	82.554
Não circulante	505.380	532.243

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

17 Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Obrigações trabalhistas				
PLR e Bônus	7.104	5.577	7.104	5.577
	7.104	5.577	7.104	5.577
Encargos sociais				
INSS a recolher	707	1.253	1.202	1.640
FGTS a recolher	182	163	189	169
Programa de Integração Social a recolher	47	15	68	25
Contrib. p/ Financ. da Seguridade Social a recolher	246	90	343	131
RET - Patrimônio de Afetação a recolher	-	-	2.207	2.819
Pis, Cofins e CSSL Retidos na Fonte - Lei 10.833	17	11	271	311
	1.199	1.532	4.280	5.095
Obrigações Tributárias				
Imposto de Renda na Fonte a recolher	501	406	733	596
Imposto sobre Serviços a recolher	81	65	910	672
	582	471	1.643	1.268
Provisões				
Provisão para Férias e Encargos Sociais	1.982	1.700	2.073	1.768
Provisão para Imposto de Renda Pessoa Jurídica	-	-	953	418
Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro	-	-	440	190
	1.982	1.700	3.466	2.376
Obrigações sociais e trabalhistas	10.867	9.280	16.493	14.316

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

18 Imposto de renda e contribuição social

(a) Despesa com imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro presumido	-	-	-	-
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(16.599)	(22.373)
Imposto corrente	-	-	(16.599)	(22.373)
Lucro real	166	(56)	166	(56)
Lucro presumido	-	-	-	-
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(2.246)	1.052
Imposto diferido	166	(56)	(2.080)	996
Valor total no resultado do exercício	166	(56)	(18.679)	(21.377)

(b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	50.887	101.025	126.420	166.276
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	-	-	68.567	51.612
	50.887	101.025	194.987	217.888
Alíquota combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(17.302)	(34.349)	(66.296)	(74.082)
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva	-	-	-	-
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e RET (Regime Especial de Tributação) à alíquota e bases diferenciadas	-	-	34.541	44.651
Créditos fiscais não constituídos	(23.312)	(17.548)	-	-
Efeito tributário equivalência	40.614	51.897	12.910	8.110
Outros	166	(56)	166	(56)
Valor total no resultado do exercício	166	(56)	(18.679)	(21.377)
Alíquota efetiva	0%	0%	-10%	-10%

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

19 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ	2.706	2.827	12.435	11.200
CSLL	983	1.027	6.155	5.517
	3.689	3.854	18.590	16.717
			0	
PIS	25	52	2.902	2.531
COFINS	116	238	13.411	11.721
	141	290	16.313	14.252
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	3.830	4.144	34.903	30.969
Circulante	93	104	10.521	7.775
Não circulante	3.737	4.040	24.382	23.194

20 Provisões

(a) Provisão para contingências

A Administração, com base em informações dos seus assessores jurídicos que acompanham as demandas judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso. O resumo dos valores provisionados é apresentado a seguir:

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Civil	573	1.700	17.319	22.855
Trabalhistas	-	145	493	310
	573	1.845	17.812	23.165

Movimentação das provisões

	Controladora		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2021	145	1.700	1.845
Reversão/pagamentos	(145)	(1.127)	(1.272)
Saldos em 31 dezembro de 2022	-	573	573
	Consolidado		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2021	310	22.855	23.165
Complemento	493	14.822	15.315
Reversão/pagamentos	(310)	(20.358)	(20.668)
Saldos em 31 dezembro de 2022	493	17.319	17.812

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Causas classificadas como de perda provável

A principal composição das causas em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e das adições dos exercícios findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

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

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

Natureza	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Cíveis	54.964	61.852
Tributárias	-	9.726
Trabalhistas	10.902	11.073
	65.866	82.651

Causas classificadas como de perda possível

A principal composição das causas em 31 de dezembro 2022 e 2021 e das movimentações dos exercícios findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

- Cíveis: ações relativas a pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas, indenizatórias em razão do atraso de obra, restituições de taxas condominiais e entre outras.
- Trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício por ex-funcionários que prestaram serviços à empreiteiros nas obras da Companhia.

(c) Depósitos judiciais

O resumo dos valores depositados judicialmente é apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Depósitos judiciais	2.937	3.450	15.992	21.278
	2.937	3.450	15.992	21.278

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(d) Supremo Tribunal Federal (STF)

Em 08 de fevereiro de 2023 o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou os Temas 881 – Recursos Extraordinário nº 949.297 e 885 – Recurso Extraordinário nº 955.227.

Os ministros que participaram destes temas concluíram, por unanimidade, que decisões judiciais tomadas de forma definitiva a favor dos contribuintes devem ser anuladas se, depois, o Supremo tiver entendimento diferente sobre o tema. Ou seja, se anos atrás uma empresa conseguiu autorização da Justiça para deixar de recolher algum tributo, essa permissão perderá a validade automaticamente se, e quando, o STF entender que o pagamento é devido.

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que a decisão do STF não resulta, baseada em avaliação da administração suportada por seus assessores jurídicos, e em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

21 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social da Companhia era de R\$ 1.310.225, representado por 133.851.072 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas.

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

(b) Custo na emissão de ações

Refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da oferta pública de ações ordinárias da Companhia ocorrida em 2007, no montante de R\$ 13.236 e com a emissão de 211.342.500 (duzentas e onze milhões, trezentas e quarenta e duas mil e quinhentas) ações ocorridas em 2019, no montante de R\$ 23.685. O total do custo das operações totaliza R\$ 36.921.

(c) Ações em tesouraria

No transcorrer do exercício de 2022, não houve recompra de ações pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía 1.157 mil ações em tesouraria, correspondentes a custo de aquisição contabilizado de R\$ 25.052 (preço médio R\$ 4,33).

(d) Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo é composto pelos resultados das variações de percentuais de participação societária oriundas de transações de capital.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(e) Reserva legal

A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital.

(f) Reserva de retenção de lucros

Reserva de lucros constituída em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício de 2021 e 2022, nos termos do artigo 196 da Lei no 6.404/76 e do artigo 5o, parágrafo único, da Instrução CVM no 469, de 2 de maio de 2008.

(g) Dividendos

O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos equivalente a 50% do lucro líquido do exercício, ajustado pela constituição de reserva legal, conforme preconizado pela legislação societária, podendo ser reduzido ao mínimo de 25%, caso o orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim o defina. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Foi aprovado pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos no percentual de 25%, no montante de R\$ 12.125 (R\$ 23.980 em 31 de dezembro de 2022) conforme orçamento de capital, em reunião realizada em 28 de março de 2022.

22 Lucro por ação

(a) Básico e diluído

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

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais com o efeito diluidor das opções de compra de ações. Para as opções de compra de ações, é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em aberto. A quantidade de ações assim calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações em circulação, pressupondo-se o período das opções de compra das ações. A Companhia atualmente não possui programa de opção de ações.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	51.053	100.969
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	132.694	132.694
Lucro básico diluído por ação – expresso em reais R\$	<u>0,3847</u>	<u>0,7609</u>

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

23 Receita líquida

A reconciliação entre as receitas brutas e a receita líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita com venda de imóveis	-	140	914.646	954.508
Receita com taxa de administração e serviços	7.316	2.072	14.366	11.579
Aluguel de imóveis próprios	-	-	2.490	3.709
	7.316	2.212	931.502	969.796
Ajuste a valor presente	-	-	(7.093)	105
Tributos sobre vendas de imóveis, serviços e locação	(716)	(309)	(17.972)	(21.898)
	(716)	(309)	(25.065)	(21.793)
Receita líquida	6.600	1.903	906.437	948.003

24 Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo de obra/terreno/incorporação	-	-	(595.338)	(633.926)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(57.586)	(59.993)
Outros custos	-	(79)	(583)	(3.246)
Custo com vendas de imóveis	-	(79)	(653.507)	(697.165)

25 Despesas por natureza

(a) Administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pessoal	(32.734)	(29.234)	(34.103)	(30.387)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(17.212)	(14.171)	(17.212)	(14.171)
Ocupação	(2.064)	(1.061)	(4.756)	(3.753)
Serviços profissionais	(5.115)	(6.008)	(15.198)	(16.200)
Materiais gerais	(2.153)	(1.842)	(2.983)	(2.741)
Despesas legais	(1.003)	(609)	(7.251)	(10.905)
Despesas com depreciação e amortização	(4.433)	(3.538)	(5.993)	(5.195)
Reparos e manutenções	(132)	(21)	(1.368)	(1.330)
Outras despesas administrativas	(2.980)	(193)	(3.971)	(1.463)
Despesas administrativas	(67.826)	(56.677)	(92.835)	(86.145)

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Publicidade e propaganda	(1.475)	(424)	(21.306)	(22.169)
Estande de venda	-	-	(21.192)	(14.765)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(5.158)	(6.108)
Comissões de vendas	-	-	(23.197)	(24.971)
Condomínio de unidades em estoque	(129)	(875)	(16.055)	(18.764)
Taxa de administração	(699)	(1.211)	(699)	(1.210)
(-) Recuperação de despesas comerciais	-	2.051	-	2.051
Despesas comerciais	(2.303)	(459)	(87.607)	(85.936)

26 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de aplicações financeiras	8.988	5.185	15.151	5.884
Varição monetária ativa	17.533	5.954	32.886	42.318
Juros ativos s/ contratos	4.526	3.748	10.997	12.152
Juros e multas por atraso	5	5	516	307
Outras receitas financeiras	213	3.972	253	18.347
Receitas financeiras	31.265	18.864	59.803	79.008
Juros incorridos (i)	(34.088)	(34.023)	(56.392)	(41.851)
Varição monetária passiva	(529)	(7.639)	(14.390)	(14.103)
Comissões e despesas bancárias	(95)	(1.156)	(1.008)	(1.320)
Outras despesas financeiras	(1.140)	3.059	(8.877)	(6.166)
Despesas financeiras	(35.852)	(39.759)	(80.667)	(63.440)
Resultado Financeiro	(4.587)	(20.895)	(20.864)	15.568

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de financiamentos e operações de crédito obtidos pela controladora e posteriormente transferidos para as controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures, empréstimos e financiamentos e demais operações de crédito são capitalizados na rubrica de investimentos na controladora e posteriormente apropriados ao resultado da controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, os encargos são capitalizados como imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 104.869 (R\$ 26.284 foram capitalizados em 31 de dezembro de 2021).

27 Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Provisão para demandas judiciais	905	(269)	(2.974)	(747)
Provisão para perdas de crédito	-	-	901	(1.092)
Provisão para perda na realização de imóveis	-	-	-	11.011
Resultado com alienações de participações societárias (i)	444	29.516	444	29.517
Ganhos ou perdas de investimentos	2.022	-	2.022	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(4.749)	(2.201)	324	(842)
Valor justo de propriedades para investimentos	-	-	41.043	18.161
Avaliação a valor justo de investimentos	3.531	-	3.531	-
Outras receitas e despesas	2.153	27.046	45.292	56.008

(i) Referente a venda de participação societária nos exercícios decorrente de transação com terceiros e HBR Realty Empreendimentos S.A..

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

Conforme mencionado na nota explicativa 6, sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos, incide juros de 12% a.a. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas notas explicativas 4 e 5.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e credores por imóveis compromissados, estão mencionadas nas notas explicativas 12, 13 e 14, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na nota explicativa 8, os saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

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

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento imobiliário, o qual está sujeito à variação da taxa referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; (ii) debêntures, as quais estão sujeitas a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) credores por imóveis compromissados, o qual está sujeito à variação do INCC e para o qual existe um *hedge* natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(b) Risco de crédito

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

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. Os riscos de crédito são minimizados pois não há concentração de clientes, as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos e a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel. A Companhia constitui provisão para risco de crédito, conforme detalhado na nota explicativa 6.

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

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2022:

	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa 12)	583.678	600.281	545.450	1.729.409
Debêntures (nota explicativa 13)	60.612	25.929	-	86.541
Cretores por imóveis compromissados (nota explicativa 14)	85.235	196.838	126.462	408.535
	729.525	823.048	671.912	2.224.485

(d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

A Companhia apresenta a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais a Companhia está exposta no final do período. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia, levando em consideração o período projetado de três meses para essa avaliação, são sua exposição às variações dos índices de mercado. Os

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros. Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

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

Dados consolidados	31 de dezembro de 2022			Valores e taxas ao ano para 2022		
	Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	<u>76.636</u>					
CDI	76.636		Queda do CDI	11,74% 8.997	8,81% 6.752	5,87% 4.499
Títulos e valores imobiliários (Nota 5)	<u>58.936</u>					
CDI	58.936		Queda do CDI	11,74% 6.919	8,81% 5.192	5,87% 3.460
Contas a receber de clientes (Nota 6)	<u>781.123</u>					
IGP-M	306.203		Queda do IGP-M	5,39% 16.504	4,04% 12.371	2,70% 8.267
INCC	<u>474.920</u>		Queda do INCC	9,06% 43.028	6,80% 32.295	4,53% 21.514
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)		<u>1.729.409</u>				
TR		540.502	Alta da TR	1,62% 8.756	0,25% 1.351	0,50% 2.703
CDI		<u>1.147.419</u>	Alta do CDI	11,74% 134.707	14,68% 168.441	17,61% 202.060
IPCA		<u>41.488</u>	Alta do IPCA	5,66% 2.348	7,08% 2.937	8,49% 3.522
Debêntures (Nota 13)		<u>86.541</u>				
CDI		86.541	Alta do CDI	11,74% 10.160	14,68% 12.704	17,61% 15.240
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)		<u>408.535</u>				
INCC		275.735	Alta do INCC	9,06% 24.982	11,33% 31.241	13,59% 37.472
IGP-M		-	Alta do IGP-M	5,39% -	6,74% -	8,09% -
IPCA		<u>678</u>	Alta do IPCA	5,66% 38	7,08% 48	8,49% 58
FIXO		<u>132.122</u>		5,37% 7.095	6,71% 8.865	8,06% 10.649

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(e) Gestão de capital

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

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

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

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2022 e 2021, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser sumariados:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Total dos financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	1.815.950	1.294.765
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(153.144)	(136.313)
(-) Títulos e valores mobiliários	(182.322)	(239.665)
Dívida líquida	1.480.484	918.787
Total do patrimônio líquido consolidado	2.124.818	1.814.389
Índice de alavancagem financeira - %	69,7%	50,6%

(f) Estimativa do valor justo

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

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

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

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

31 de dezembro de 2022	Consolidado			
	Em milhares de Reais	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos				
Aplicações financeiras (Notas 4 e 5) - Nível 2		135.572	-	135.571
CEPAC (Nota 4 e 5) - Nível 3		123.386	-	123.386
Contas a receber (Nota 6)		-	781.123	781.123
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - i)		-	58.390	58.390
		258.958	839.513	1.098.470
Passivo				
Financiamentos (Nota 12)		-	1.729.409	1.729.409
Debêntures (Nota 13)		-	86.541	86.541
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)		-	408.535	408.535
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - ii)		-	25.678	25.678
		-	2.250.163	2.250.163

29 Fianças

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

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

Os créditos garantidos somam R\$ 677.210 conforme demonstrado a seguir:

Controladora/SPEs	31/12/2022
SPE Alden 4 investimentos Imobiliários Ltda	59.598
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.665
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	124.972
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.319
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.524
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.791
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.179
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.501
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.563
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	76.477
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.217
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.100
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	102.077
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.244
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80.106
SPE Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.876
	677.210

30 Compromissos assumidos em projetos em andamento

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual poderia ter ocorrido a desistência da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na nota explicativa 2.21 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022. As principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

	31/12/2022	31/12/2021
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	1.740.538	1.134.596
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	-
Receita de vendas apropriadas	1.128.093	607.582
Distratos - receitas estornadas	(12)	-
Total	1.128.081	607.582
Receita de vendas a apropriar (a-b)	612.457	527.014
(ii) Receita Indenização por distratos	-	-
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	1.714	-
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	12	-
Ajustes em contas a receber de clientes	(1.441)	-
Receita por indenização por distratos	-	-
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-
Total	(1.429)	-
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.142.125	734.662
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(726.919)	(398.926)
Encargos financeiros apropriados	(23.405)	(4.398)
(c) Distratos - custos de construção	704	-
Distratos - encargos financeiros	30	-
Total	(749.590)	(403.324)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	415.910	335.736
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.542.759	1.122.960
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(960.140)	(559.508)
Encargos financeiros apropriados	(27.189)	(5.394)
Total	(987.329)	(564.902)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	582.619	563.452

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

31 Cobertura de seguros

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

32 Aprovação das Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 28 de março 2023. Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressa no relatório dos auditores independentes relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Acionistas em 31/12/2022	Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)	%
Controlador	67.098.134	50,13%
Conselho de Administração	71.229	0,05%
Diretoria	248.753	0,19%
Conselho Fiscal		0,00%
Ações em Tesouraria	1.157.460	0,86%
Outros Acionistas	65.275.496	48,77%
Total	133.851.072	100,00%
Ações em circulação*	64.118.036	47,90%

*Comtempla ações do conselho de administração e diretoria.

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

Acionistas em 31/12/2022	Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)	%
Helio Borenstein S.A - Administração, Participações E Comercio	51.615.538	38,56%
Henrique Borenstein	9.893.995	7,39%
Outros	72.341.539	54,05%
Total	133.851.072	100,00%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Distribuição do capital social da pessoa jurídica Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio (acionista da Companhia) até o nível de pessoa física

Acionistas em 31/12/2022	Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)	%
Henrique Borenstein	662.180.160	91,78%
Maria de Castro Borenstein	59.274.213	8,22%
Henry Borenstein	2	0,00%
Malka Celina Borenstein	2	0,00%
Erika Borenstein	2	0,00%
Total	721.454.379	100,00%

Cláusula de Arbitragem

A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei nº 6.404/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como das demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

Parágrafo Único - A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. A Cidade de São Paulo será o local da arbitragem, que deverá ser processada em língua portuguesa. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada por árbitro único ou tribunal arbitral composto de três árbitros, de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Helbor Empreendimentos S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Helbor Empreendimentos S.A. (“Helbor” ou “Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e outras informações significativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Helbor Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Helbor Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase - reconhecimento de receita de unidade imobiliária não concluída

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.21, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase - reapresentação das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021

Conforme Nota Explicativa nº 2.24 relativa as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins comparativos, as quais foram reclassificações em relação as originalmente apresentadas, com objetivo de melhor apresentação e possibilitar a comparabilidade entre os exercícios, que ora estão sendo reapresentadas, conforme requerido pelo “CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro”. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receitas - estimativa dos custos de construção, Percentual de Conclusão da Obra (“POC”) e satisfação da obrigação de desempenho (Notas Explicativas nos 2.21 e 23 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas)

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão (“POC” – “Percentage of completion”) para

mensurar e contabilizar as receitas relacionadas às vendas de imóveis em construção, levando em consideração a satisfação de suas obrigações de desempenho, alinhado ao disposto no CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15) e entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP/no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Devido à relevância dos custos orçados de construção a incorrer, que são a base para o reconhecimento de receitas, e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação do cálculo do percentual de conclusão da obra e satisfação da obrigação de desempenho, que pode impactar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor dos investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Efetamos o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para o reconhecimento do custo e da receita operacional líquida de venda das unidades imobiliárias em construção e realizamos os seguintes principais procedimentos de auditoria: a) comparação dos orçamentos de obra entre os exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais; b) avaliação da documentação suporte relacionada à formação e/ou adições nos orçamentos, assim como o recálculo, em base amostral, das atualizações dos orçamentos de custos de construção, por empreendimento; c) testes em base amostral da documentação suporte para os custos incorridos durante o exercício; d) contratos de venda, comprovantes de recebimentos financeiros e recálculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; e) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados, comparando com aqueles apurados pela administração; e g) avaliamos a adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria aplicados e acima descritos, consideramos que os saldos e valores originados do processo de reconhecimento de receitas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estão representados de forma razoável.

Teste de redução ao valor recuperável (“impairment”) dos imóveis a comercializar e realização das contas a receber (Notas Explicativas nos 2.8, 2.9, 6 e 7 e das demonstrações financeiras individuais e consolidadas)

A Companhia e suas controladas possuem um volume significativo de imóveis a comercializar em diversas fases de desenvolvimento (terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos) e contas a receber decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, que são controlados diretamente pela Companhia ou por meio de sociedades controladas em conjunto. Qualquer mudança nas condições de mercado pode impactar o valor dos estoques imobiliários, o valor das contas a receber e os investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras e, como consequência, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Para os imóveis a comercializar, nossos procedimentos incluíram, dentre outros: a) com base em amostragem, análise da documentação e das premissas que suportam a decisão da Companhia quanto ao valor realizável desses ativos; b) testes em base amostral dos valores de realização para os imóveis a comercializar concluídos e em construção, comparando-os com os valores médio de vendas realizadas ao longo do exercício; e, c) para os futuros lançamentos imobiliários, avaliamos os estudos de viabilidade e/ou valor de mercado pelo método comparativo e; d) avaliamos a adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia. No que diz respeito ao contas a receber, nossos procedimentos incluíram, dentre outros: a) avaliação da razoabilidade dos critérios e premissas utilizadas pela Companhia para o seu registro; b) análise do “aging list” dos contratos correlacionando com os casos em que foram incluídos na provisão para risco de crédito e para distrato, bem como o cálculo de sua recuperabilidade, comparando com o histórico de perdas e distratos e; c) avaliamos a adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia.

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício comparativo

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, sem modificação, datado de 29 de março de 2022.

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e, portanto,

não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 28 de março de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1

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

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

RELATÓRIO RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da Helbor Empreendimentos S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados ao longo das seis reuniões realizadas entre o período de maio de 2022 e março de 2023, sendo que dessas seis reuniões, quatro foram realizadas com a presença dos auditores externos da Companhia. Os membros do comitê procederam às seguintes análises:

- a) Informações contábeis trimestrais individuais e consolidadas, encerradas nos períodos de 31 de março de 2022, 30 de junho de 2022 e 30 de setembro de 2022, acompanhadas dos comentários da administração da Companhia e do Relatório de revisão especial dos Auditores Independentes, emitidos sem modificação pela Baker Tilly,
- b) Demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativas ao exercício findo encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do Relatório da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela Baker;
- c) Durante as reuniões os auditores externos da Baker Tilly e a auditora interna da Helbor efetuaram apresentações aos membros do comitê de relatórios, bem como foram indagados pelos membros, em relação aos trabalhos realizados e itens identificados em vossos trabalhos e relatórios;
- d) Durante as reuniões os representantes da Companhia apresentaram informações complementares aos membros do comitê, em relação as informações contábeis trimestrais e anuais mencionadas acima, bem como informações operacionais e financeiras da Companhia e a estruturação da área de Governança Corporativa.;

Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas, reuniões realizadas com representantes da Administração e da Auditoria Interna da Companhia e com Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário opinaram, por unanimidade, em cada encerramento de trimestre no encerramento anual, recomendar as devidas aprovações pelo Conselho de Administração da Companhia das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, bem como as demonstrações contábeis individuais e consolidadas nas respectivas reuniões do conselho de administração realizadas para esse fim.

Mogi das Cruzes, 28 de março de 2023.

Emerson Fabri – Coordenador

Luiz Antonio Guariente - Membro

Milton Almicar Silva Vargas - Membro

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO**

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da Helbor Empreendimentos S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do Comentário do Desempenho da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S/S. Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário opinam, por unanimidade, recomendar a sua a aprovação pelo Conselho de Administração e o seu encaminhamento à Reunião do Conselho de Administração a ser realizada nessa data.

Mogi das Cruzes, 28 de março de 2023.

Emerson Fabri
Coordenador

Milton Almicar Silva Vargas
Membro

Luiz Antonio Guariente
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Contábeis

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

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as demonstrações contábeis referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Mogi da Cruzes, 28 de março de 2023.

Diretoria

Henry Borenstein Diretor Presidente

Henrique Borenstein Diretor Vice-Presidente Executivo

Roberval Lanera Toffoli Diretor Vice-Presidente

Fabiana Parsloe Lex Diretora de Marketing

Carlos Eduardo Kehdi Diretor Técnico

Marcelo Lima Bonanata Diretor Comercial

Denervaldo Aparecido Setin Diretor de Novos Negócios

Acyr de Oliveira Pereira Diretor de Controladoria e Contabilidade

Mariana Pilotto Sá Tolentino Diretora de Recursos Humanos.

José Renato de Lima Gasparini Diretor Jurídico

Franco Gerodetti Neto Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

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

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Mogi da Cruzes, 28 de março de 2023.

Diretoria

Henry Borenstein Diretor Presidente

Henrique Borenstein Diretor Vice-Presidente Executivo

Roberval Lanera Toffoli Diretor Vice-Presidente

Fabiana Parsloe Lex Diretora de Marketing

Carlos Eduardo Kehdi Diretor Técnico

Marcelo Lima Bonanata Diretor Comercial

Denervaldo Aparecido Setin Diretor de Novos Negócios

Acyr de Oliveira Pereira Diretor de Controladoria e Contabilidade

Mariana Pilotto Sá Tolentino Diretora de Recursos Humanos.

José Renato de Lima Gasparini Diretor Jurídico

Franco Gerodetti Neto Diretor Financeiro e de Relações com Investidores