

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre de 2021





DESTAQUE

Mogi das Cruzes, 13 de maio de 2021 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o primeiro trimestre de 2021 (1T21). As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis 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).

HELBOR REGISTRA LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 27,3 MILHÕES E GERA R\$ 41,6 MILHÕES DE CAIXA NO 1T21.



Vendas Brutas Totais no trimestre atingiram de R\$ 321,7 milhões. Vendas Brutas parte Helbor totalizaram R\$ 204,8 milhões;



A velocidade de vendas medida pelo indicador VSO Total foi de 12,8%. VSO Parte Helbor atingiu 12,0%;



1º Lançamento VGV Total de R\$124,6 milhões sendo 60% Parte Helbor, registrando 63% vendido;



Das vendas totais, 82% correspondem às vendas de estoque, dos quais, 40% correspondem a unidades prontas;



Os Repasses atingiram R\$ 261 milhões no 1T21, 37% acima dos repasses registrados no 1T20;



Receita Operacional Líquida totalizou R\$240 milhões no 1T21, aumento de 13% versus 4T20 e queda de 7% frente o 1T20;



Margem Bruta atingiu 23,9% no 1T21, 2,3 p.p. de queda frente o 4T20 e 3,7 p.p. acima do registrado no 1T20;



Lucro Líquido de R\$27,3 milhões no 1T21, 4,2% acima do 4T20 e 405,6% superior ao 1T20;



Geração de caixa de R\$ 41,6 milhões no 1T21;

SUMÁRIO

Destaques	2
1) Indicadores Helbor	4
2) Comentários da Administração	5
3) Dados Operacionais	6
Lançamentos	6
Vendas contratadas	6
Estoque	8
Banco de terrenos	11
Entregas	12
4) Desempenho Econômico Financeiro	13
Receita Operacional Líquida	13
Resultado Bruto	13
Custos com Vendas de Imóveis	15
Despesas Gerais e Administrativas	15
Despesas Comerciais	16
Resultado Financeiro	17
EBITDA	18
Lucro Líquido	19
Resultados a Apropriar	20
Recebíveis	20
Caixa e Endividamento	22
5) Eventos Subsequentes	23
6) Contato de RI	23
7) Anexos	25
Anexo I – Empreendimentos	27
Anexo II – Glossário	27
Anexo III – Demonstrações de Resultados Consolidados	27



INDICADORES HELBOR

R\$ mil, exceto quando indicado	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Lançamentos	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
VGv Total	124.657	-	n.a	433.457	-71,2%
VGv Helbor	74.794	-	n.a	259.105	-71,1%
Participação Helbor (%)	60,0%	-	n.a	59,8%	20 bps
Número de Empreendimentos Lançados	1	-	n.a	5	-
Número de Unidades Lançadas	306	-	n.a	564	-258
Vendas Contratadas	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Vendas Contratadas Totais	321.738	351.314	-8,4%	408.983	-21,3%
Vendas Contratadas Helbor	204.771	242.308	-15,5%	249.665	-18,0%
Participação Helbor (%)	63,6%	69,0%	-530 bps	61,0%	260 bps
Número de Unidades Vendidas	528	749	-221	591	-63
VSO Parte Helbor (%)	12,0%	11,9%	10 bps	13,6%	-160 bps
Banco de Terrenos	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
VGv Total	8.291.050	9.035.932	-8,2%	8.357.655	-0,8%
VGv Helbor ³	5.537.346	5.336.264	3,8%	5.620.021	-1,5%
Estoque	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Estoque Total	2.213.938	2.626.119	-15,7%	2.347.868	-5,7%
Estoque Helbor	1.462.711	1.805.799	-19,0%	1.611.619	-9,2%
Entregas	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
VGv Total	85.348	405.419	-78,9%	205.531	-58,5%
VGv Helbor	76.813	272.750	-71,8%	78.454	-2,1%
Número de Unidades Entregues	170	759	-	200	-
Destques Financeiros	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Receita Operacional Líquida	240.128	258.654	-7,2%	212.674	12,9%
Lucro	56.826	50.385	12,8%	55.564	2,3%
Margem Bruta (%)	23,7%	19,5%	420 bps	26,1%	-240 bps
Margem Bruta Ajustada (%)	29,9%	24,2%	570 bps	36,9%	-700 bps
DGA / Receita Líquida (%)	9,7%	7,5%	220 bps	9,7%	0 bps
EBITDA	48.443	18.138	167,1%	31.008	56,2%
Margem EBITDA (%)	20,2%	7,0%	1320 bps	14,6%	560 bps
Margem EBITDA Ajustada (%)	17,6%	9,8%	780 bps	27,4%	-980 bps
Lucro/Prejuízo Líquido Controlador	27.333	5.445	402,0%	26.203	4,3%
Margem Líquida (%)	11,4%	2,1%	930 bps	12,3%	-90 bps
ROE Anualizado (%) ¹	8,5%	1,7%	680 bps	8,3%	20 bps
Lucro por ação (R\$) ²	0,20	0,00	n.a	0,20	4,3%
Resultados a Apropriar	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Receita Líquida a Apropriar	444.014	348.331	27,5%	416.098	6,7%
Resultados a Apropriar	154.385	129.874	18,9%	156.544	-1,4%
Margem a Apropriar (%)	34,8%	37,3%	-250 bps	37,6%	-280 bps
Endividamento	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Dívida Líquida	937.982	871.806	7,6%	979.664	-4,3%
Dív. Líq. / Patrim. Líq. Consol. (%)	54,0%	55,2%	-120 bps	58,5%	-450 bps

1 – Cálculo ROE no trimestre: (Lucro Líquido/PL)*4.

2 – Para o 4T19 o número de ações considerado foi de 663.468.062. A partir de agosto de 2020 o número de ações passou a ser 133.851.072 devido o grupamento de ações.

3 – A partir do 3T20 foi adotado o Banco de Terrenos bruto parte Helbor

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



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia inicia o ano de 2021 com resultados contundentes e expectativas positivas mesmo diante de um cenário incerto por conta dos efeitos da pandemia da Covid-19. O ciclo de resultados positivos, gerados pela companhia, se fortalece à medida que lançamos empreendimentos e avançamos os projetos novos que possuem margens robustas. A geração de caixa se intensifica com as entregas programadas para o ano corrente conjuntamente às vendas de unidades prontas, que vem diminuindo seu nível de estoque a cada trimestre.

Apesar do período de fechamento dos stands, ocasionado pela fase emergencial do Estado de São Paulo, a Helbor mantém seu planejamento de lançamentos para o ano de 2021. Caso as condições de mercado se mantenham favoráveis, intensificaremos os lançamentos dos projetos já a partir do segundo trimestre de 2021.



A exemplo do que foi realizado recentemente, adotamos diferentes estratégias para reduzir o nível de estoque pronto que serão desenvolvidas ao longo do ano. Nossa estratégia inclui a transformação de unidades de hotel em residencial com serviço e venda de ativos em bloco à fundos de investimento.



DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

No mês de fevereiro lançamos com sucesso a 1ª fase do Helbor Patteo Klabin que totalizou **R\$124,6 milhões** de VGV, sendo Parte Helbor **R\$74,8 milhões**. Registrou **63%** em vendas, demonstrando claramente a estratégia acertada de lançamento.

Lançamentos	Localização	Segmento	Unid 1	Unid. Líquidas 2	VGV Total Líquido ²	VGV Helbor Líquido ²	Part. Helbor
Helbor Patteo Klabin	São Paulo	Médio	306	306	124.657	74.794	60%
Total 1T21 - 1 Empreendimento			306	306	124.657	74.794	60%

1 - Inclui unidades permutadas

2 - Líquido de permutas

VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Brutas Totais no trimestre foram de R\$ 321,7 milhões, queda de 8,4% frente ao 1T20 e de 21,3% se comparado ao 4T20. Já as Vendas Brutas parte Helbor totalizaram R\$ 204,8 milhões no 1T21, queda de 15,5% em relação ao 1T20 e de 18,0% frente ao 4T20.

As vendas de lançamentos totalizaram R\$ 57,6 milhões, sendo R\$ 34,5 milhões parte Helbor. Cabe destacar que 63% das unidades já foram vendidas, demonstrando a estratégia acertada da Companhia.

Das vendas totais, 82% correspondem às vendas de estoque, dos quais, 40% correspondem a unidades prontas.

A velocidade de vendas medida pelo indicador VSO Parte Helbor atingiu 12,0% no 1T21, superior ao VSO apresentado no mesmo período de 2020 que registrou 11,9%.

Distratos Totais líquidos de provisão no 1T21 totalizaram R\$ 31,6 milhões, sendo a parte Helbor líquida de provisão R\$ 20,2 milhões.





DADOS OPERACIONAIS

VSO (Parte Helbor)	1T21	4T20	1T20
Estoque no Início do Período (A)	1.611.619	1.556.590	1.987.034
Lançamentos (B)	74.794	259.105	-
Distratos (C)	21.729	19.187	42.339
Oferta (A+B+C)	1.708.142	1.834.882	2.029.373
Vendas (D)	204.771	249.665	242.309
VSO (D/A+B+C)	12,0%	13,6%	11,9%

VSO (Total)	1T21	4T20	1T20
Estoque no Início do Período	2.347.868	2.234.375	2.865.149
Lançamentos	124.657	433.448	-
Distratos (C)	34.250	29.956	60.981
Oferta	2.506.775	2.697.779	2.926.130
Vendas	321.738	408.983	351.314
VSO	12,8%	15,2%	12,0%

As tabelas abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas por perfil de produto e região, para o 1T21:

1T21				
Tipo de venda	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Pronto	106.344	76.766	185	37%
Em Construção	157.829	93.467	172	46%
Lançamento	57.565	34.539	171	17%
Total Geral	321.738	204.771	528	100%

1T21				
Segmento	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. Sobre Total Vendido Parte Helbor
Altíssimo	19.980	9.472	9	5%
Alto	54.007	29.904	49	15%
Comercial	24.130	19.726	58	10%
Médio Alto	108.855	80.751	125	39%
Médio	114.766	64.918	287	32%
Total Geral	321.738	204.771	528	100%



DADOS OPERACIONAIS

1T21				
Região	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
São Paulo Capital	216.785	131.520	362	71%
Estado de São Paulo (ex capital)	78.677	53.111	124	29%
Rio de Janeiro	756	660	2	0%
Sudeste - Total	296.218	185.291	488	90%
Curitiba	13.242	9.652	23	72%
Joinville	3.780	3.780	4	28%
Sul	17.022	13.432	27	7%
Fortaleza	4.397	3.957	8	100%
Nordeste	4.397	3.957	8	2%
Campo Grande	3.010	1.505	3	72%
Cuiabá	300	270	1	13%
Brasília	790	316	1	15%
Centro Oeste	4.100	2.091	5	1%
Total	321.738	204.771	528	100%

ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 1T21 somou **R\$ 2.214 milhões**, sendo **R\$ 1.463 milhões** referentes à Parte Helbor (66% de participação). Em relação ao 4T20, o estoque total teve uma queda de 6% e Parte Helbor queda de 9%.



DADOS OPERACIONAIS

A tabela a seguir apresenta o estoque no 1T21, em função do período de lançamento:

1T21				
Período de Lançamento	Estoque Total (R\$ Mil)	Part %	Estoque Helbor (R\$ Mil)	Part %
Pronto	956.330	43%	718.498	49%
4T17	35.900	2%	28.720	2%
1T18	21.418	1%	9.638	1%
3T18	7.685	0%	3.842	0%
4T18	33.051	1%	26.441	2%
1T19	123.261	6%	72.834	5%
2T19	27.601	1%	22.080	2%
3T19	365.196	16%	146.991	10%
4T19	293.241	13%	207.684	14%
3T20	6.474	0%	3.885	0%
4T20	282.404	13%	185.271	13%
1T21	61.377	3%	36.826	3%
Total Geral	2.213.938	100%	1.462.711	100%

A tabela abaixo apresenta a abertura do estoque pronto por Legado e Novo Ciclo no 1T21:

1T21				
Estoque Pronto Legado x Novo Ciclo	Estoque Total (R\$ Mil)	Part %	Estoque Helbor (R\$ Mil)	Part %
Legado	822.475	86%	645.400	90%
Novo ciclo	133.854	14%	73.097	10%
Total Geral	956.330	100%	718.498	100%





DADOS OPERACIONAIS

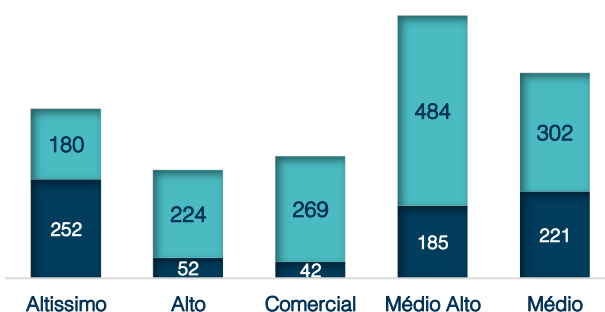
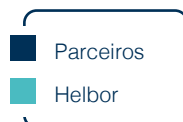
Nos gráficos abaixo segue a abertura do estoque por cidade e por perfil de produto, no 1T21:



ESTOQUE 1T21 (R\$ Milhões)

ABERTURA POR SEGMENTO

Estoque Total
R\$ 2.213
Estoque Parte Helbor
R\$ 1.463



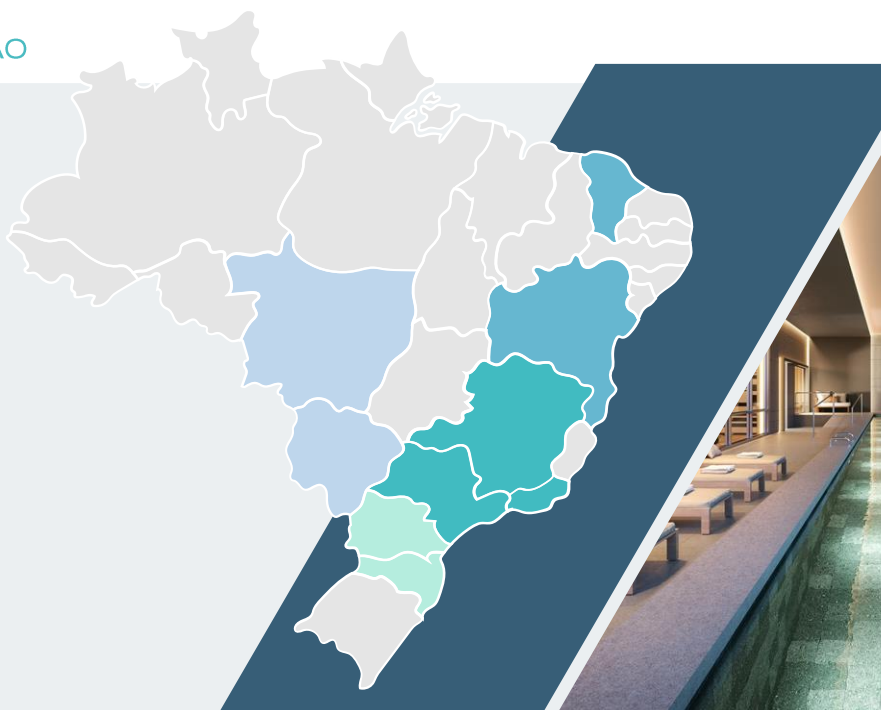
ABERTURA POR REGIÃO

Estoque Nordeste
Total - R\$18 - 1%
Parte Helbor - R\$16 - 1%

Estoque Centro Oeste
Total - R\$21 - 1%
Parte Helbor - R\$12 - 1%

Estoque Sul
Total - R\$190 - 9%
Parte Helbor - R\$168 - 12%

Estoque Sudeste
Total - R\$1.982 - 90%
Parte Helbor - R\$1.264 - 86%



NORDESTE
Fortaleza
Salvador

CENTRO OESTE
Campo Grande
Cuiabá

SUL
Curitiba
Joinville

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



DADOS OPERACIONAIS

BANCO DE TERRENOS

Período encerrado em 31 de março de 2021 o banco de terrenos totalizava um VGV Total potencial de R\$ 8.3 bilhões. A Parte Helbor corresponde a R\$ 5.5 bilhões, ou 67% do total

Vale destacar que esses valores, em VGV (Valor Geral de Vendas), correspondem a indicadores de potencial geração de receitas. Não se trata do estoque contábil de terrenos para futura incorporação.

Nas tabelas e gráficos abaixo informamos a abertura do banco de terrenos no encerramento do 1T21 por cidade e por segmento nos quais a Helbor participará como incorporadora:

LANDBANK TOTAL

R\$ 8.3 BILHÕES
VGV TOTAL

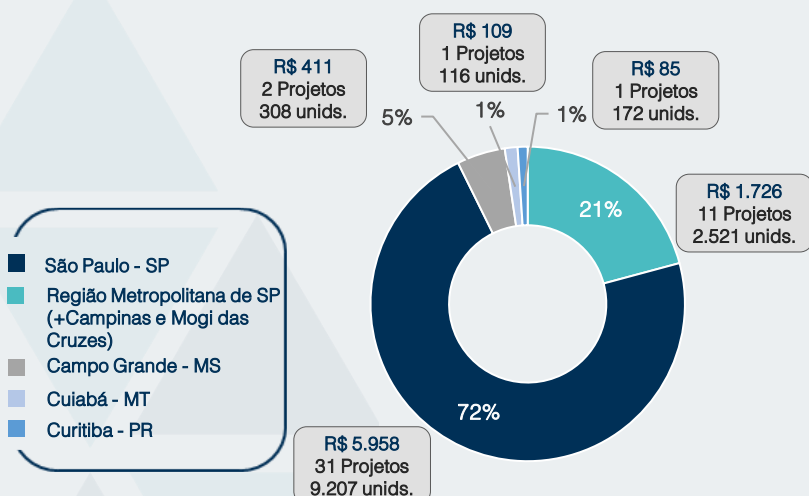
R\$ 5.5 BILHÕES
VGV PARTE HELBOR

46 TERRENOS

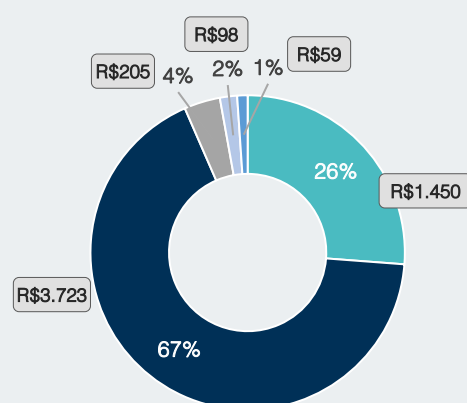


ABERTURA POR CIDADE 1T21 (R\$ Milhões)

VGV TOTAL



VGV PARTE HELBOR



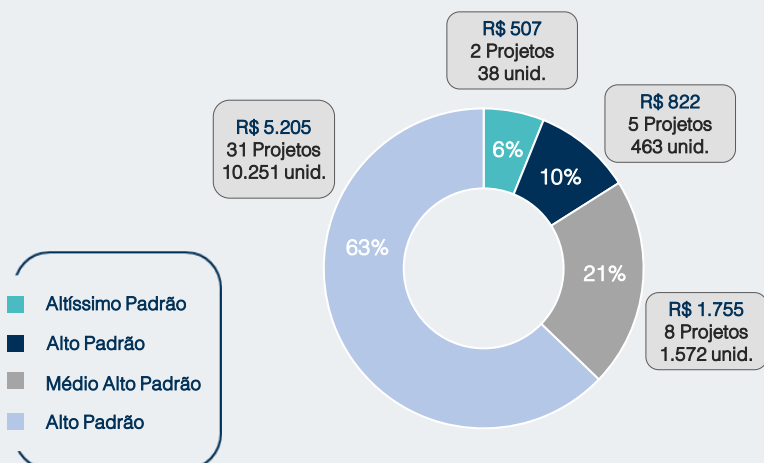


DADOS OPERACIONAIS

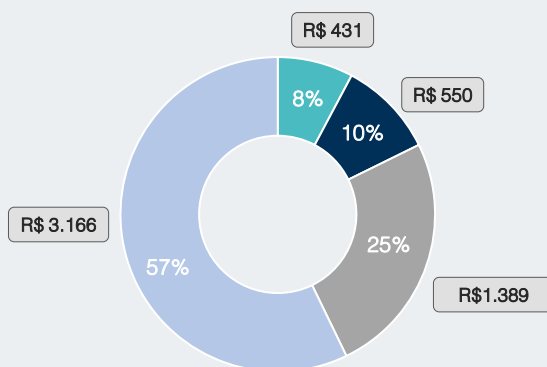


ABERTURA POR SEGMENTO 1T21 (R\$ Milhões)

VGV TOTAL



VGV PARTE HELBOR



ENTREGAS

A Companhia entregou 1 empreendimento no 1T21, na cidade de São Paulo totalizando **170 unidades** e um VGV total **R\$85,3 milhões** sendo parte Helbor **R\$76,8 milhões**.

SPAZIO VITA VILA GUILHERME

- o VGV Total: **R\$ 85mm**
- o **R\$ 76 mm** Parte Helbor
- o **170** Unidades
- o Médio
- o Entrega Mar/2021
- o São Paulo
- o 85% vendido





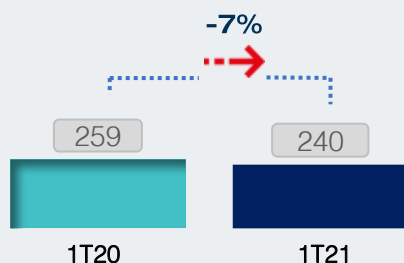
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

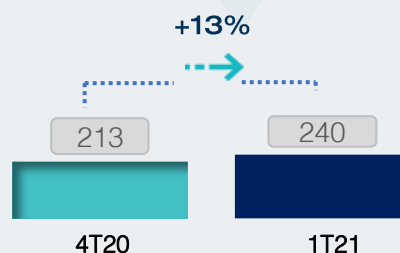
No 1T21, a receita operacional líquida totalizou **R\$ 240 milhões**, queda de 7% frente ao 1T20. Essa variação negativa é atribuída aos efeitos da pandemia que afetaram as vendas no período. Já na comparação com o 4T20 houve uma **alta de 13%** sobre o montante de R\$ 213 milhões.



RECEITA OPERACIONAL COMPARAÇÃO ANUAL



RECEITA OPERACIONAL COMPARAÇÃO TRIMESTRAL

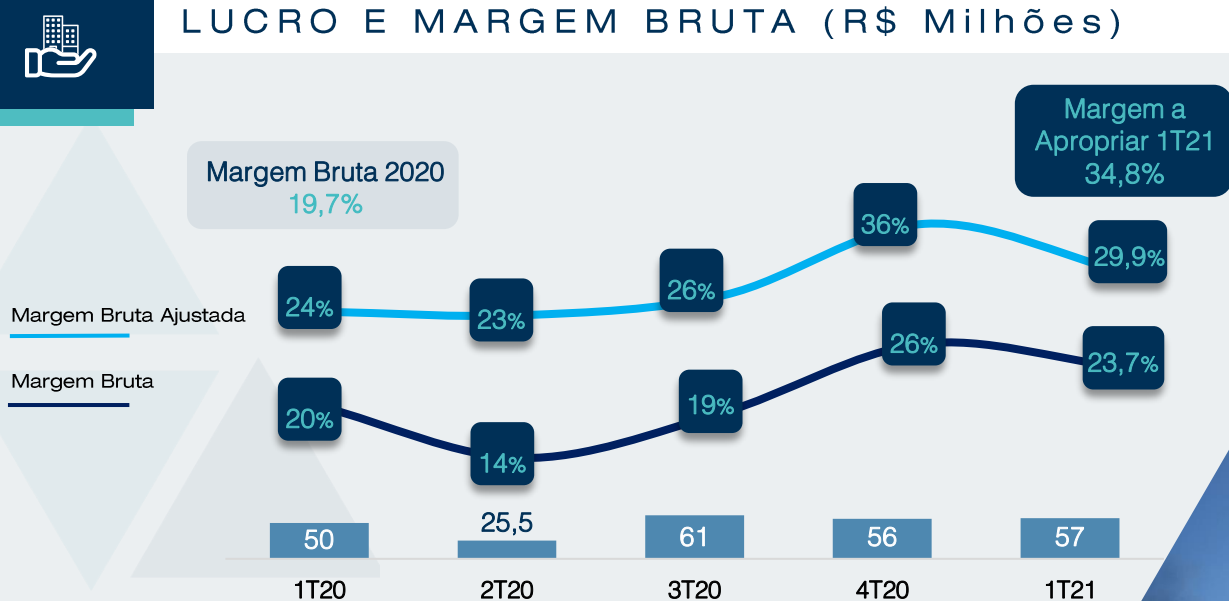


RESULTADO BRUTO

No 1T21, o lucro bruto atingiu **R\$ 57 milhões** registrando uma **alta de 14%** vis-à-vis o 1T20. A margem bruta do 1T21, por sua vez, registrou 23,7% melhora de 422 bps frente ao mesmo período de 2020, saindo de 20% para 23,7%. A margem bruta ajustada do 1T21 apresentou uma melhora em comparação ao mesmo período de 2020 saindo de 24% para 29,9%. Essa variação positiva da margem representa uma tendência de melhora nos resultados demonstrando a evolução no seu novo ciclo, em que os projetos novos, que estão sendo lançados, possuem margens robustas enquanto os projetos antigos com margem mais comprimida estão em processo de redução devido aos esforços que a Companhia tem feito para zerá-los. Já na comparação com o 4T20 o resultado bruto apresentou uma alta de 2%. Nesse mesmo período, a margem bruta retraiu 243 bps. A margem bruta ajustada registrou queda de 700 bps frente os 36,9% registrado no 4T20.



LUCRO E MARGEM BRUTA (R\$ Milhões)





DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

CUSTOS COM VENDAS DE IMÓVEIS

Os custos com venda de imóveis atingiram **R\$ 183 milhões** no 1T21 registrando uma queda de 12,0% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior e uma alta de 16,7% sobre o 4T20

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 1T21 a DGA totalizou R\$ 23,2 milhões uma alta de 19,9% se comparado ao mesmo período de 2020. Desta forma, as despesas representam 9,7% da receita líquida tanto no 4T20 como no 1T21 e 7,5% do 1T20.

O montante das despesas administrativas, 73,3% são despesas alocadas à controladora, e 26.6% são referentes às SPEs.

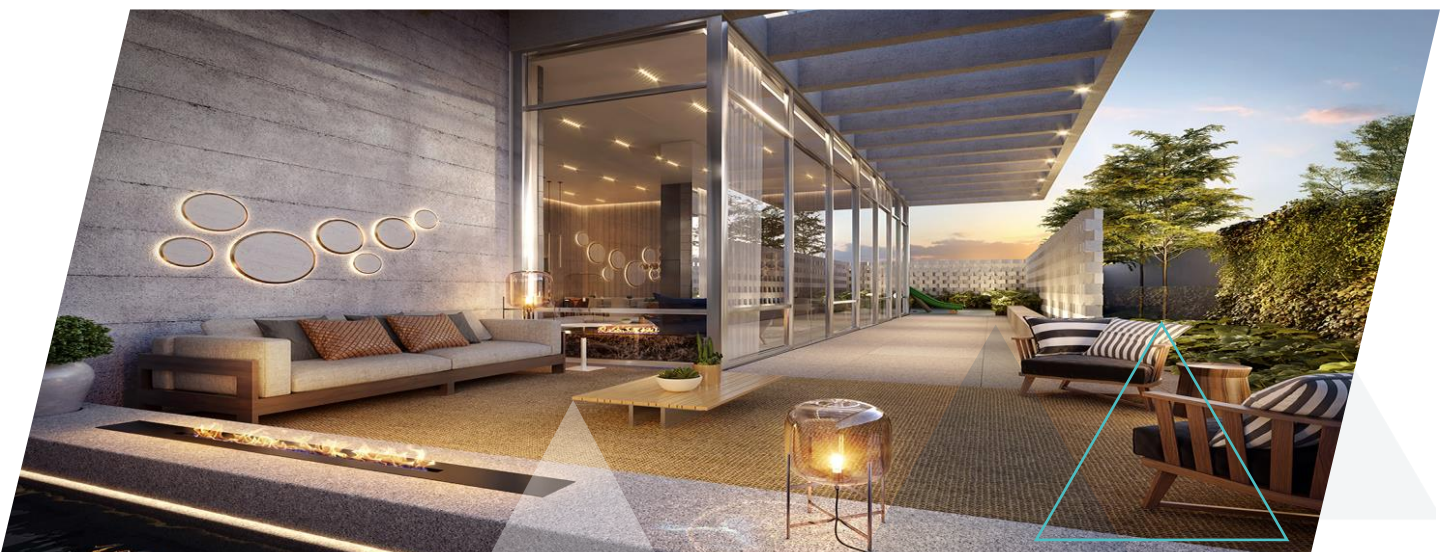
(R\$ Mil)	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Pessoal	(8.536)	(6.952)	22,8%	(7.127)	19,8%
Serviços Profissionais	(4.133)	(2.706)	52,7%	(3.246)	27,3%
Ocupação	(755)	(934)	-19,2%	(903)	-16,4%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(3.716)	(2.284)	62,7%	(3.103)	19,8%
Despesas Legais	(2.392)	(3.143)	-23,9%	(3.069)	-22,1%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.775)	(1.569)	13,1%	(1.688)	5,2%
Materiais Gerais	(908)	(533)	70,4%	(495)	83,4%
Outras Despesas Administrativas	(1.041)	(1.270)	-18,0%	(989)	5,3%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(23.256)	(19.391)	19,9%	(20.620)	12,8%
Receita Operacional Líquida	240.128	258.654	-7,2%	212.674	12,9%
DG&A / Receita Líquida	9,7%	7,5%	220 bps	9,7%	0 bps



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

DESPESAS COMERCIAIS

No 1T21 as Despesas Comerciais totalizaram **R\$ 19,4 milhões**, queda de 16,6% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior. Essa queda é justificada principalmente pela redução do custo de manutenção de estoque pronto e redução nas comissões de venda. Na comparação com o 4T20 houve uma queda de 18%, também explicada pela redução nas comissões de venda e queda na manutenção de estoque pronto. Estes valores corresponderam a 8,1%; 9,0% e 11,2% da receita líquida do 1T21, 1T20 e 4T20, respectivamente.





DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Publicidade e Propaganda	(5.741)	(3.828)	50,0%	(5.274)	-8,9%
Comissões de Venda	(4.821)	(8.354)	-42,3%	(9.207)	-47,6%
Estandes de Venda	(3.238)	(2.883)	12,3%	(3.252)	-0,4%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.038)	(796)	30,4%	(880)	18,0%
Taxa de Administração	(291)	(428)	-32,0%	(14)	n.A
Manutenção de estoque pronto	(4.321)	(7.029)	-38,5%	(5.093)	-15,2%
Total Despesas Comerciais	(19.450)	(23.318)	-16,6%	(23.720)	-18,0%
Receita Operacional Líquida	240.128	258.654	-7,2%	212.674	12,9%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	8,1%	9,0%	-90 bps	11,2%	-310 bps

RESULTADOS FINANCEIROS

No 1T21, a receita financeira totalizou **R\$ 19,5 milhões**, alta de 47,4% se comparado ao mesmo período do ano anterior e queda de 51,2% se comparado ao 4T20. Já as despesas financeiras apresentaram saldo de **R\$ 18,9 milhões** no período, alta de 84,8% vis-à-vis o 1T20 e alta de 4,5% se comparado ao 4T20. Com isso o resultado financeiro do trimestre ficou com saldo positivo de **R\$ 649 mil**.

A alta das despesas financeiras de uma maneira geral é fruto da maior variação da inflação (IPCA). Já as variações no resultado financeiro devem-se principalmente aos saldos da variação monetária ativa que é indexada pelo IGPM, sendo que o índice no 1T21 foi 8,05% e no 4T20 foi de 21,1%, e à composição do endividamento nos diferentes períodos.



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Receitas de Aplicações Financeiras	1.081	4.215	-74,4%	3.890	-72,2%
Variação Monetária Ativa	14.779	6.426	130,0%	29.889	-50,6%
Juros Ativos sobre Contratos	3.491	2.402	45,3%	6.153	-43,3%
Juros e Multas por Atraso	142	168	-15,5%	100	42,0%
Outras Receitas Financeiras	42	47	-8,7%	19	121,1%
Total de Receitas Financeiras	19.535	13.257	47,4%	40.051	-51,2%
Juros Pagos ou Incorridos	(10.544)	(6.654)	58,5%	(3.827)	175,5%
Variação Monetária Passiva	(3.692)	(1.862)	98,3%	(4.055)	-9,0%
Comissões e despesas bancárias	(1.027)	(102)	906,9%	(797)	28,9%
Outras Despesas Financeiras	(3.623)	(1.602)	126,2%	(9.402)	-61,5%
Total de Despesas Financeiras	(18.886)	(10.220)	84,8%	(18.081)	4,5%
Resultado Financeiro	649	3.037	-78,6%	21.970	-97,0%

EBITDA

No 1T21, o EBITDA totalizou **R\$ 48,4 milhões**, alta expressiva de 167,1% se comparado ao mesmo período do ano anterior, fruto da melhora dos resultados operacionais que a companhia vem gerando. A margem EBITDA, por sua vez, foi de 20,2%, número significativamente superior ao mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA ajustada pelo ajuste a valor presente atingiu 17,6% no 4T20, alta de 780 pontos base em relação ao 1T20. Na comparação com o 4T20, o EBITDA registrou alta de 56,2%, enquanto que a Margem EBITDA apresentou alta de 560 bps. Em termos de margem EBITDA ajustada a variação foi negativa em 980 bps na comparação do 1T21 vis-à-vis o 4T20.



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

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

(R\$ Mil)	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Lucro Antes IR e CS	44.747	18.080	147,5%	44.989	-0,5%
(-) Receitas Financeiras	19.535	13.257	47,4%	40.051	-51,2%
(+) Despesas Financeiras	18.886	10.220	84,8%	18.081	4,5%
(+) Depreciação e Amortização	4.345	3.095	40,4%	7.989	-45,6%
EBITDA	48.443	18.138	167,1%	31.008	56,2%
Receita Operacional Líquida	240.128	258.654	-7,2%	212.674	12,9%
Margem EBITDA	20,2%	7,0%	1320 bps	14,6%	560 bps
EBITDA	48.443	18.138	167,1%	31.008	56,2%
(+) Ajuste a Valor Presente	(756)	180	-520,0%	3.800	-119,9%
(+) Outras receitas e despesas	(20.962)	(5.090)	311,8%	4.016	-622,0%
(+) Encargos Financeiros no Custo	15.412	12.070	27,7%	20.590	-25,1%
EBITDA Ajustado	42.137	25.298	66,6%	59.414	-29,1%
Receita Operacional Líquida Ajustada	239.372	258.834	-7,5%	216.474	10,6%
Margem EBITDA Ajustada	17,6%	9,8%	780 bps	27,4%	-980 bps

LUCRO LÍQUIDO

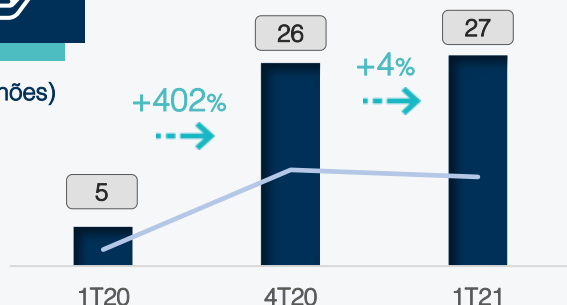
No 1T21, a Companhia registrou lucro líquido da controladora de **R\$ 27,3 milhões**, alta de 402% sobre o mesmo período do ano anterior. Na comparação trimestral, o lucro do 1T21 foi 4% superior ao resultado apresentado no 4T20. A margem líquida do período atingiu 11,4%, melhora substancial frente o 1T20 e ligeira queda se comparado ao 4T20.

A Companhia vem apresentando melhora constante nos resultados comprovando a evolução do seu novo ciclo, em que os projetos novos, que estão sendo lançados, possuem margens robustas enquanto os projetos antigos com margem mais comprimida estão em processo de finalização, pela venda massiva do estoque de unidades prontas.



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

(R\$ Milhões)



■ LUCRO LÍQUIDO
— MARGEM LÍQUIDA

(R\$ Mil)	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Lucro / Prejuízo por Ação 1	0,20	0,01	2388%	0,20	4%
ROE Anualizado 2	8,6%	1,7%	691 bps	8,4%	24 bps

1-Considerando para os períodos até o 3T19, o número de ações de 457.912.862 após o aumento de capital de dez/17, excluindo ações em tesouraria. A partir de agosto de 2020 o número de ações passou a ser 133.851.072 devido o grupamento de ações;
2- Cálculo ROE no trimestre : (Lucro Líquido/PL)*4;

RESULTADOS A APROPRIAR

A receita a apropriar totalizou **R\$ 444 milhões** no 1T21, uma alta de 27,5% quando comparado ao 1T20. Na comparação com o 4T20 houve um aumento de 6,7%. A margem a apropriar do 1T21 registrou 34,8% queda de 250 bps se comparado do 1T20 e redução de 280 bps em comparação ao 4T20, essa queda é justificada pelo aumento dos Encargos Financeiros Apropriados.

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 convirja para o patamar da margem a apropriar.

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

(R\$ Mil)	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Receita a Apropriar	444.014	348.331	27,5%	416.098	6,7%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar 1	(289.629)	(218.457)	32,6%	(259.554)	11,6%
Resultado a Apropriar	154.385	129.874	18,9%	156.544	-1,4%
Margem a Apropriar (%)	34,8%	37,3%	-250 bps	37,6%	-280 bps

1Incluso no custo encargos financeiros referentes aos juros juros capitalizados.



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

RECEBÍVEIS

O total de recebíveis, líquidos de AVP e Provisão para rescisões de contratos de clientes (reflexo da adoção do CPC 48), atingiu **R\$ 807.4 milhões** no 1T21, sendo **R\$ 391.4 milhões** referentes às unidades concluídas e **R\$ 416 milhões** de unidades em construção. A redução do saldo de recebíveis no 1T21 em relação ao 4T20 foi de **-1%**, se comparado ao 1T20 o acréscimo também foi de **30,3%**.

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

	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
(R\$ Mil)	1T21	4T20	1T21 x 4T20	1T21	4T20	1T21 x 4T20	1T21	4T20	1T21 x 4T20
Contas a Receber	352.283	348.439	1,1%	379.845	374.599	1,4%	732.128	723.038	1,3%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(12.315)	(13.072)	-5,8%	(12.315)	(13.072)	-5,8%
Provisão para perdas de crédito	(1.382)	(1.382)	0,0%	-	-	-	(1.382)	(1.382)	0,0%
Provisão para rescisões de contratos	(38.739)	(39.522)	-2,0%	(98)	(98)	0,0%	(38.837)	(39.620)	-2,0%
Outros Créditos	79.279	83.213	-4,7%	48.594	63.662	-23,7%	127.873	146.875	-12,9%
Total	391.441	390.748	0,2%	416.026	425.091	-2,1%	807.467	815.839	-1,0%

	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
(R\$ Mil)	1T21	1T20	1T21 x 1T20	1T21	1T20	1T21 x 1T20	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Contas a Receber	352.283	323.817	8,8%	379.846	287.576	32,1%	732.129	611.393	19,7%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(12.315)	(8.153)	51,0%	(12.315)	(8.153)	51,0%
Provisão para perdas de crédito	(1.382)	(791)	74,7%	-	-		(1.382)	(791)	74,7%
Provisão para rescisões de contratos	(38.739)	(42.845)	-9,6%	(98)	(232)	-57,8%	(38.837)	(43.077)	-9,8%
Outros Créditos	79.279	48.711	62,8%	48.594	11.425	325,3%	127.873	60.136	112,6%
Total	391.441	328.892	19,0%	416.027	290.616	43,2%	807.468	619.508	30,3%



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de disponibilidades totalizou **R\$ 442,8 milhões** no encerramento do 1T21, o que representa uma queda de 17,8% em relação ao saldo existente de **R\$ 538,8 milhões** no final do 1T20 e de 1,5% vis-à-vis o montante de R\$ 449,5 milhões registrado no 4T20. Ao final do trimestre, o endividamento totalizou **R\$ 1.380 milhões**, uma diminuição de 2,1% em relação ao mesmo período de 2019 e queda de 3,4% em relação ao 4T20.

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



Endividamento (R\$ Mil)	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Empréstimos	305.248	197.536	54,53%	353.172	-13,57%
Financiamento de Obra	391.232	415.663	-5,88%	377.737	3,57%
• CRI e CCB de estoques	639.081	757.794	-15,67%	651.115	-1,85%
Debêntures	45.271	39.624	14,25%	47.147	-3,98%
Endividamento Total	1.380.832	1.410.617	-2,11%	1.429.171	-3,38%
Circulante	415.040	321.030	29,28%	460.686	-9,91%
Não Circulante	965.792	1.089.587	-11,36%	968.463	-0,28%

Ressaltamos que no encerramento do 1T21, 70% da dívida bruta estava concentrado no passivo não circulante, demonstrando um perfil saudável e compatível com a nossa atividade de incorporação imobiliária, que por característica possui um longo ciclo.

A dívida líquida da Helbor representa 54% do patrimônio líquido consolidado. A tabela a seguir apresenta a reconciliação da dívida líquida:



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da dívida líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
Endividamento Total	1.380.832	1.410.617	-2,1%	1.429.171	-3,4%
Disponibilidades	442.850	538.811	-17,8%	449.507	-1,5%
Dívida Líquida	937.982	871.806	7,6%	979.664	-4,3%
Financiamento de Obra (SFH, CCB e CRI)	1.030.313	1.173.457	-12,2%	1.028.852	0,1%
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	-92.331	-301.651	-69,4%	-49.188	87,7%
Patrimônio Líquido Consolidado	1.736.781	1.580.727	9,9%	1.674.947	3,7%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	54,0%	55,2%	-120 bps	58,5%	-450 bps
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI) / Patrimônio LÍq. Consolidado	5,3%	19,1%	-1380 bps	2,9%	240 bps

No 1T21 registramos uma geração de caixa de **R\$ 41,7 milhões** devido a redução de endividamento.



R\$ Milhões	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
Disponibilidade	538.811	608.700	658.039	449.507	442.850
Empréstimo e Financiamentos	1.410.617	1.535.154	1.611.745	1.429.171	1.380.832
Dívida líquida - Início do período	920.937	878.037	926.454	953.706	979.664
Dívida líquida - Final do período	871.806	926.454	953.706	979.664	937.982
(Cash Burn) Geração de Caixa	49.131	(48.417)	(27.252)	(25.958)	41.682

Geração de Caixa
R\$ 41,6 Milhões



EVENTOS SUBSEQUENTES

Não tivemos eventos subsequentes no período

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

DATA: 14 de maio de 2021

HORA: 16:30 (Horário de Brasília)

15:30 (Horário de NY)

Português / Inglês*

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

**Tradução Simultânea*



CONTATO DE RI



Tel.: +55 11 3174-1211
+55 11 4795-8555

Diretor de RI
Franco Gerodetti Neto

RI
Luis Monteiro





ANEXO I - EMPREENDIMENTOS

À partir deste trimestre, divulgaremos apenas os empreendimentos que não foram 100% vendidos.

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	Unidades Líquidas*	VGv Total (R\$ mil)	VGv Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2011	Rio Business Center	jun-11	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial	178	178	41.268	41.268	90%	100%
	Helbor Offices Barão de Teffé	jun-11	Entregue	Jundiaí	Comercial	111	98	31.536	17.029	100%	100%
	Il Terrazzo Ponta da Praia	nov-11	Entregue	Santos	Alto	36	30	38.871	31.097	100%	100%
	Helbor Offices São Paulo III	dez-11	Entregue	São Paulo	Comercial	300	246	55.372	55.372	74%	100%
	Helbor Dual Business Office & Corporate	dez-11	Entregue	Cuiabá	Comercial	318	294	74.501	67.051	99%	100%
	Link Office, Mall & Stay	dez-11	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial e Médio Alto	644	644	367.723	294.179	92%	100%
2012	Helbor Offices Imperatriz Leopoldina	mar-12	Entregue	São Paulo	Comercial	183	169	57.360	57.360	99%	100%
	Helbor Spazio Club Joinville	mar-12	Entregue	Joinville	Médio	116	116	65.731	59.158	99%	100%
	Mondial Salvador	mai-12	Entregue	Salvador	Hotel, Comercial e Médio	457	408	126.134	75.680	98%	100%
	Offices Nações Unidas	set-12	Entregue	São Paulo	Comercial	238	192	70.087	35.044	97%	100%
	Helbor Offices São Vicente	set-12	Entregue	São Vicente	Comercial	472	469	145.066	130.559	51%	100%
	Patteo Mogilar Sky	set-12	Entregue	Mogi das Cruzes	Comercial	330	275	61.126	48.901	81%	100%
	Adagio Alphaville	out-12	Entregue	Barueri	Hotel	275	216	83.238	33.295	53%	100%
	Rio Stay Residence	nov-12	Entregue	Rio de Janeiro	Médio	187	187	94.124	65.887	97%	100%
	Landscape by Helbor	nov-12	Entregue	Mogi das Cruzes	Alto	192	186	229.020	183.216	81%	100%
	Square Offices and Mall	dez-12	Entregue	Taubaté	Comercial	138	131	35.481	31.933	86%	100%
	Helbor Dual Patteo Mogilar	dez-12	Entregue	Mogi das Cruzes	Comercial	306	306	88.897	71.118	94%	100%
	Helbor Dual Offices & Corporate	mar-13	Entregue	Joinville	Comercial	242	242	60.098	54.088	90%	100%
	Passarela Park Prime - 1ª Fase	mai-13	Entregue	Campo Grande	Médio Alto	220	220	171.057	68.423	95%	100%
	Ideale	jun-13	Entregue	São Bernardo do Campo	Médio	138	138	76.581	45.949	96%	100%
2013	Parkinn By Radisson Santos	set-13	Entregue	Santos	Hotel	241	185	74.334	37.167	45%	100%
	Helbor Offices Savassi	out-13	Entregue	Belo Horizonte	Comercial	198	122	60.064	48.051	90%	100%
	Arthouse Double Sky - 1ª Fase	nov-13	Entregue	Campinas	Alto	50	40	57.454	40.218	100%	100%
	One Eleven Home and Work By Helbor	nov-13	Entregue	São Paulo	Comercial e Médio Alto	176	176	170.529	136.544	93%	100%
	Neolink Office, Mall & Stay	dez-13	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial e Alto	429	275	192.552	134.786	95%	100%
	Trilogy Home, Office & Stay - 1ª fase	dez-13	Entregue	São Bernardo do Campo	Comercial e Médio	780	551	198.980	139.286	57%	100%
	Centro Empresarial Aquarius	dez-13	Entregue	São José dos Campos	Comercial	644	322	105.029	84.023	65%	100%
	Passarela Park Prime - 2ª Fase	mar-14	Entregue	Campo Grande	Médio Alto	120	112	92.533	37.013	93%	100%
2014	Up Offices Berrini	mar-14	Entregue	São Paulo	Comercial	234	179	88.178	66.134	79%	100%
	Helbor Family Garden - 1ª Fase	set-14	Entregue	São Bernardo do Campo	Médio Alto	206	193	161.933	97.160	72%	100%
	Adagio Batel	set-14	Entregue	Curitiba	Hotel	221	203	72.070	57.656	35%	100%
	Helbor Reserva da Praça	set-14	Entregue	Fortaleza	Médio	189	179	114.921	114.910	85%	100%
	The CityPlex Osasco	out-14	Entregue	Osasco	Flat	364	357	102.823	71.976	83%	100%
	Helbor Downtown	out-14	Entregue	São José dos Campos	Comercial	203	186	52.997	52.992	53%	100%
	Helbor Num Vila Nova	dez-14	Entregue	São Paulo	Médio	267	135	90.642	54.385	77%	100%
	Helbor Trend Higienópolis	dez-14	Entregue	São Paulo	Médio	226	183	73.456	66.110	90%	100%



ANEXO I - EMPREENDIMENTOS

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	Unidades Líquidas*	GVV Total (R\$ mil)	GVV Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2015	Urban Resort - 1ª fase	mar-15	Entregue	São Paulo	Médio	176	122	57.191	40.034	78%	100%
	Helbor Family Garden - 2ª Fase	abr-15	Entregue	São Bernardo do Campo	Médio Alto	150	135	107.930	64.758	89%	100%
2016	Art Paulista	dez-16	Entregue	São Paulo	Médio	204	204	106.196	106.196	87%	100%
2017	Atria	mai-17	Entregue	Barueri	Alto	78	78	139.465	62.759	88%	100%
	Helbor Visionist Cabral	jun-17	Entregue	Curitiba	Médio	230	220	131.565	92.095	91%	100%
	Caminhos da Lapa Condomínio Jerivas	dez-17	set-20	São Paulo	Alto	200	200	205.531	78.454	83%	100%
2018	Myrá	mar-18	abr-21	Barueri	Alto	50	50	145.182	65.332	84%	98%
	Patteo Bosque Maia - 2ª fase	jun-18	mar-21	Guarulhos	Médio	192	192	120.732	96.586	87%	99%
	Palmer 683 By Helbor	ago-18	jun-21	Santo André	Alto	54	54	59.857	29.928	93%	94%
	Spazio Vita Vila Guilherme	set-18	mar-21	São Paulo	Médio Alto	170	170	85.348	76.813	82%	100%
	My Helbor Osasco	nov-18	Entregue	Osasco	Médio	155	155	61.359	61.359	68%	100%
	Praças de Ipoema	nov-18	set-21	Mogi das Cruzes	Médio	268	268	96.111	73.411	77%	98%
2019	Lorena (Faces)	fev-19	abr-21	São Paulo	Altíssimo	19	16	125.458	62.729	68%	70%
	Carmo do Rio Verde (SPSH)	mar-19	mar-21	São Paulo	Médio	216	216	155.427	108.799	68%	86%
	Helbor Landscape Ecoville	jun-19	out-21	Curitiba	Alto	126	99	131.985	105.588	72%	57%
	W Residences SP	set-19	mai-23	São Paulo	Altíssimo	216	216	460.270	264.655	37%	19%
	Helbor My Square	nov-19	out-22	São Paulo	Médio	252	214	115.963	57.982	70%	33%
	Passeo Patteo Mogilar	nov-19	dez-22	Mogi das Cruzes	Médio Alto	324	324	229.989	183.991	54%	28%
2020	Helbor Edition Vila Madalena	dez-19	mar-23	São Paulo	Médio Alto	169	84	107.482	96.734	64%	15%
	Helbor Window Moema	set-20	mai-23	São Paulo	Alto	211	182	138.391	83.035	92%	2%
	DNA Taquaral	nov-20	jun-23	Campinas	Médio	90	71	47.694	33.386	38%	0%
	Caminhos da Lapa - Elo	nov-20	jun-23	São Paulo	Médio	308	308	157.642	60.203	48%	0%
	Reserva Ipoema by Helbor	nov-20	mai-23	Mogi das Cruzes	Médio	70	70	91.120	36.448	41%	1%
	Helbor Allure	dez-20	jul-23	São Paulo	Alto	30	26	52.835	44.910	27%	0%
2021	Helbor Signature	dez-20	jul-23	Joinville	Alto	66	66	84.157	84.157	10%	0%
	Helbor Patteo Klabin - 1ª Fase	fev-21	jan-24	São Paulo	Médio	306	306	124.657	74.794	63%	0%



ANEXO II - GLOSSÁRIO

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

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

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

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

Lotes (Loteamentos) – é uma forma de parcelamento do solo onde necessariamente ocorre a abertura de novas ruas e implantação de infraestrutura.

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

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

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

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



ANEXO II - GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.



ANEXO III - DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 31 de março de 2021 e 2020

DRE

		CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receita líquida		(67)	3.578	240.128	258.654
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados		-	-	(183.302)	(208.269)
Lucro bruto		(67)	3.578	56.826	50.385
Despesas e receitas:		31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Despesas gerais e administrativas		(1.705)	(131.62)	(232.56)	(19.391)
Despesas comerciais		(652)	(395)	(19.450)	(23.318)
Despesas tributárias		(555)	(91)	(1.609)	(3.262)
Outras receitas e despesas		23.125	(949)	20.962	5.089
Equivalência patrimonial		32.837	13834	10625	5.538
Resultado antes do resultado financeiro		37.634	2.815	44.098	15.041
Resultado financeiro:		31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Despesas financeiras		-12.906	-2.618	-18.886	-10.220
Receitas financeiras		2.639	5.244	19.535	13.258
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		27.367	5.441	44.747	18.079
Imposto de renda e contribuição social:		31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Correntes		0	0	-5.284	-8.837
Diferidos		-34	4	-136	2.845
Lucro do exercício		27.333	5.445	39.327	12.087
Lucro+ do exercício atribuível à:		31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Acionistas controladores				27.333	5.445
Acionistas não controladores				11.994	6.642
Total				39.327	12.087
Lucro básico por ação (Valor expresso em Reais)		0,2060	0,0082		

**ANEXO III - DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO****DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)**

Para os exercícios findos em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro 2020

ATIVO

		CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
ATIVO CIRCULANTE		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa		20.853	13.050	148.008	115.886
Títulos e valores mobiliários		206.732	243.875	294.842	333.621
Contas a receber		35.778	37.667	520.414	584.510
Imóveis a comercializar		1.513	1.513	2.159.370	2.074.035
Outros ativos		14.398	14.494	81.770	70.683
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		279.274	310.599	3.204.404	3.178.735
ATIVO NÃO CIRCULANTE		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Contas a receber		911	866	287.053	231.329
Imóveis a comercializar		815	815	421.553	491.690
Partes relacionadas		699.139	711.794	46.157	30.522
Depósitos judiciais		3.171	3.061	21.950	18.702
Outros ativos		-	-	67.478	68.756
Investimentos		1.880.591	1.892.566	225.393	263.573
Imobilizado e intangível		30.611	30.682	72.638	71.333
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		2.615.238	2.639.784	1.142.222	1.175.905

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
TOTAL DO ATIVO	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
	2.894.512	2.950.383	4.346.626	4.354.640

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis intermediárias

**ANEXO III - DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO****DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)**

Para os exercícios findos em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro 2020

PASSIVO CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

		CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
PASSIVO CIRCULANTE		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos		421.177	463.710	414.995	460.659
Debêntures		45	47	45	47
Fornecedores		3.003	1.495	80.536	62.615
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias		10.267	7.923	19.555	13.775
Passivo a descoberto		9.538	12.556	-	-
Tributos diferidos		102	99	10.512	10.378
Adiantamentos de clientes		495	-	163.268	143.102
Credores por imóveis compromissados		-	-	124.223	149.016
Contas a pagar		8.288	8.556	55.742	88.832
Partes relacionadas		431.255	495.690	63.348	82.714
Dividendos a pagar		6.298	6.298	6.298	6.298
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		890.468	996.374	938.522	1.017.436

PASSIVO NÃO CIRCULANTE		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos		644.630	616.673	920.566	921.365
Debêntures		45226	47.100	45226	47.100
Tributos diferidos		3.923	4.060	23.194	23.341
Adiantamentos de clientes		0	0	481058	459.324
Credores por imóveis compromissados		0	0	144275	155227
Contas a pagar		19066	20759	32.398	32.762
Provisão para demandas judiciais		831	1090	24.606	23.138
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		713.676	689.682	1.671.323	1.662.257



ANEXO III - DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 31 de março de 2021 e e 31 de dezembro 2020

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO		CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Capital social integralizado		1.310.225	1.310.225	1.310.225	1.310.225
(-) Gastos com oferta pública de ações		(36.921)	(36.921)	(36.921)	(36.921)
Ações em tesouraria		(25.052)	(25.052)	(25.052)	(25.052)
Ajuste de avaliação patrimonial		(5.437)	(4.145)	(5.437)	(4.145)
Reserva legal		1.326	1.326	1.326	1.326
Reserva de lucros		18.894	18.894	18.894	18.894
Lucro líquido do período		27.333	0	27.333	0
		1.290.368	1.264.327	1.290.368	1.264.327
Participação de acionistas não controladores		0	0	446.413	410.620
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.290.368	1.264.327	1.736.781	1.674.947

TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
	2.894.512	2.950.383	4.346.626	4.354.640