



# DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

2º Trimestre de 2021





## DESTAQUE

Mogi das Cruzes, 11 de agosto de 2021 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o segundo trimestre de 2021 (2T21). 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\$ 30,5 MILHÕES E GERA R\$ 42,9 MILHÕES DE CAIXA NO 2T21.



As Vendas Brutas Totais no trimestre atingiram R\$ 468 milhões, aumento de 113,4% em relação ao 2T20 e 45,5% em relação ao 1T21. A Parte Helbor totalizou R\$ 336 milhões;



A Velocidade de Vendas medida pelo indicador VSO Total foi de 15,4%. Já o VSO Parte Helbor atingiu 17,0%;



Os Lançamentos tiveram VGV Total de R\$ 751 milhões sendo cerca de 60% Parte Helbor;



Das Vendas Totais, 82,4% correspondem à comercialização de estoques, sendo que destas, 69,5% são de unidades prontas;



Os Repasses atingiram R\$ 308 milhões no 2T21, aumento de 84,7% em relação ao 2T20 e 18,1% acima dos repasses registrados no 1T21;



A Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 268 milhões no 2T21, aumento de 48,6% versus 2T20 e aumento de 11,6% frente o 1T21;



A Margem Bruta atingiu 26,2% no 2T21, 12,1 p.p. de aumento frente o 2T20 e 2,5 p.p. acima do registrado no 1T21; com Margem Bruta Ajustada de 32,2%;



Um Lucro Líquido de R\$ 31 milhões no 2T21, 11,6% superior ao 1T21, alcançando um ROE consolidado de 9,0%;



Geração de caixa de R\$ 43 milhões no 2T21;



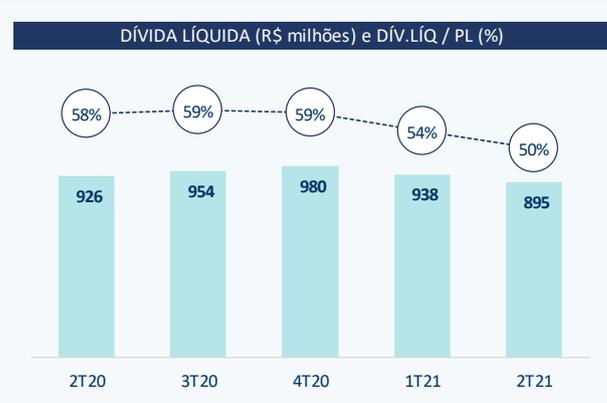
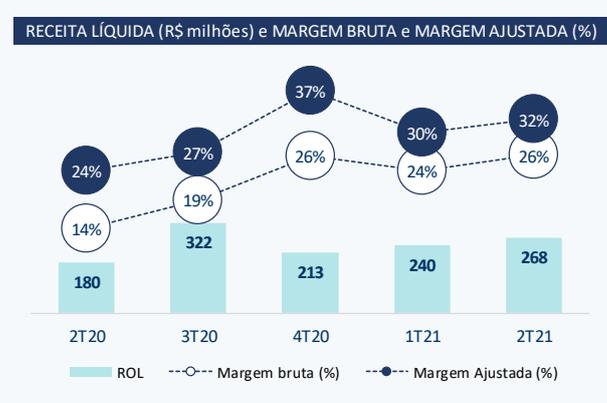
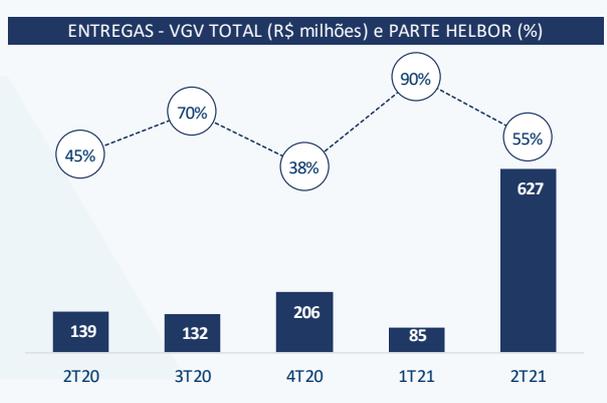
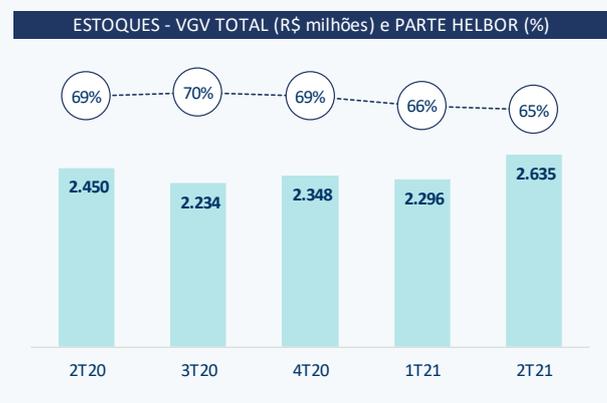
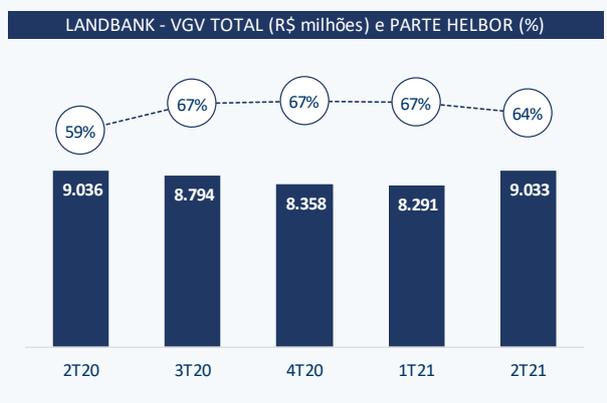
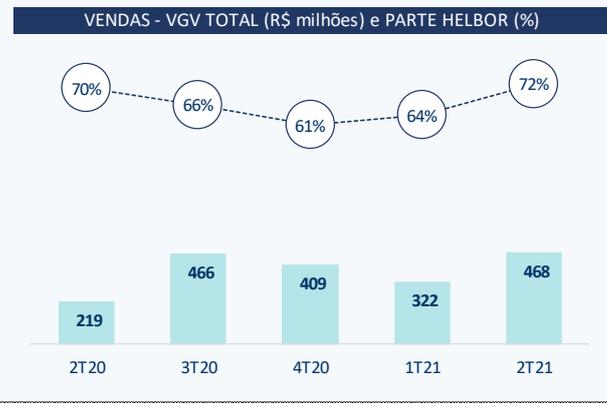
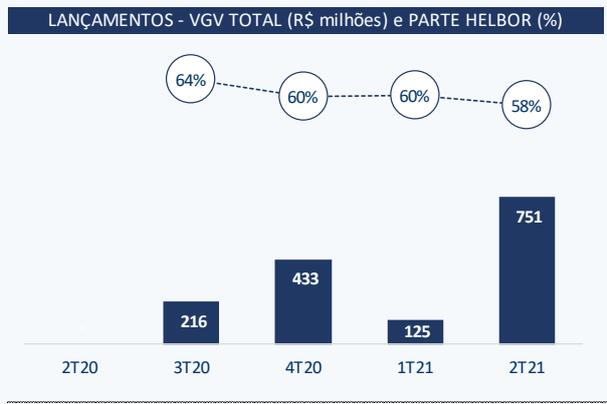
ÍNDICE

## SUMÁRIO

DESTAQUE	2
1) INDICADORES HELBOR	4
2) COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	5
3) DADOS OPERACIONAIS	6
LANÇAMENTOS	6
VENDAS CONTRATADAS	7
ESTOQUE	9
BANCO DE TERRENOS	11
ENTREGAS	12
4) DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	13
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	13
CUSTOS OPERACIONAIS	13
RESULTADO BRUTO	14
DESPESAS COMERCIAIS	16
RESULTADO FINANCEIROS	16
RESULTADOS A APROPRIAR	19
RECEBÍVEIS	19
5) EVENTOS SUBSEQUENTES	22
6) CONTATO DE RI	22



# 1) INDICADORES HELBOR





## 2) COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o segundo trimestre de 2021 com indicadores positivos, demonstrando a continuidade do ciclo de crescimento nos resultados gerados pela Companhia, que vem se fortalecendo cada vez mais à medida que lançamos empreendimentos e avançamos em novos projetos que possuem margens mais robustas. A geração de caixa se intensifica com as entregas programadas para o ano corrente conjuntamente às vendas de unidades prontas, que vêm diminuindo seu nível de estoque a cada trimestre.

As vendas do período continuam em linha com as nossas expectativas. Por esse motivo continuamos confiantes na manutenção do planejamento de lançamentos para o ano de 2021. Caso as condições de mercado se mantenham favoráveis, entregaremos o volume de lançamentos previstos em nosso *Guidance*. Vale mencionar que os esforços de vendas contribuíram para a redução do nível de alavancagem da Companhia, uma tendência que deverá ser mantida ao longo dos próximos trimestres.

Adotamos diferentes estratégias para reduzir o nível de estoque pronto, que estão sendo desenvolvidas ao longo do ano. Dentre elas estão as vendas estruturadas com Fundos de Investimentos e a securitização de recebíveis. Exemplos dessa estratégia foram as vendas do complexo Barra Private (RJ) e do estoque total das unidades do empreendimento Helbor Nun Vila Nova (SP) que em conjunto somaram R\$ 118 milhões de VGV.





### 3) DADOS OPERACIONAIS

#### LANÇAMENTOS

Ao longo do 2T21 lançamos com sucesso 4 empreendimentos que totalizaram R\$ 750,9 milhões de VGV, sendo a Parte Helbor R\$ 434,4 milhões.

#### Lançamentos na cidade de São Paulo:

##### Helbor Grand Home Patteo Klabin



VGV 376 mm  
Alto Padrão

Saiba mais acessando



##### Reserva Caminhos da Lapa



VGV 198 mm  
Médio-Alto Padrão

Saiba mais acessando



#### Lançamentos na cidade de Mogi das Cruzes:

##### Helbor Passeo Patteo Mogilar



VGV 96 mm  
Médio-Alto Padrão

Saiba mais acessando



##### Reserva Ipoema by Helbor Home



VGV 80 mm  
Médio-Alto Padrão

Saiba mais acessando





## DADOS OPERACIONAIS

### VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Brutas Totais** no trimestre foram de R\$ 468,2 milhões, aumento de 113,4% frente ao 2T20 e de 45,5% se comparado ao 1T21. Já as Vendas Brutas Parte Helbor totalizaram R\$ 335,6 milhões no 2T21, aumento de 117,0% em relação ao 2T20 e de 63,9% frente ao 1T21. Vale destacar a venda dos ativos do complexo Barra Private (RJ) e do total do estoque do Helbor Nun Vila Nova (SP), que totalizou R\$ 117,5 milhões em VGV total;

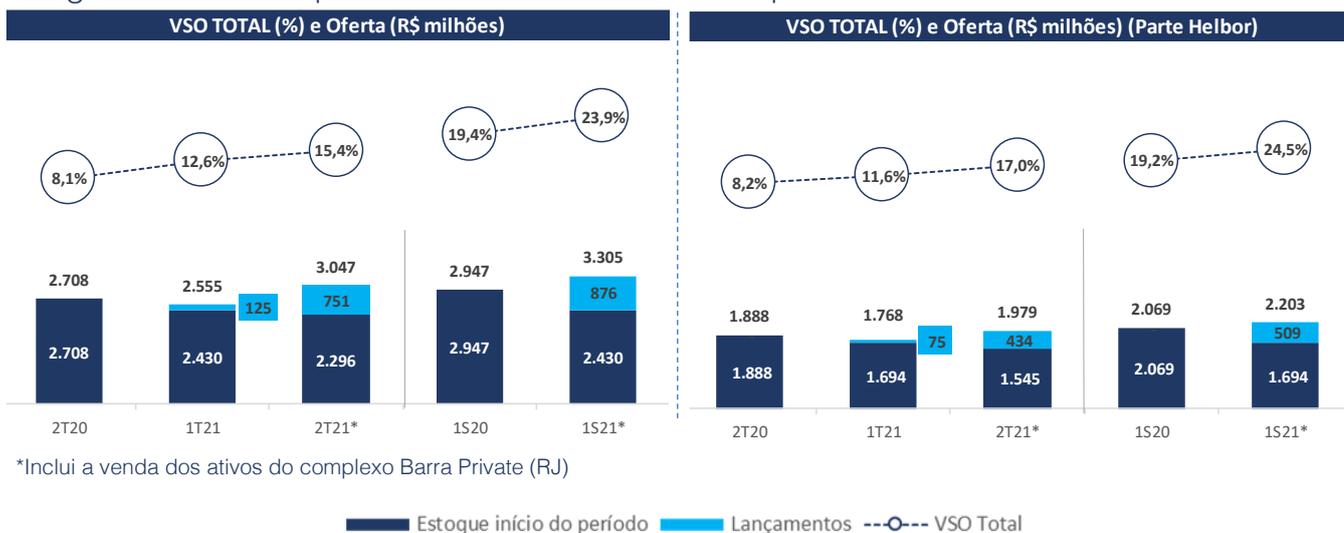
Das **Vendas Totais**, 82,4% correspondem à comercialização de unidades prontas e em construção, dos quais, 69,5% correspondem a unidades prontas para morar.

As **Vendas de Lançamentos** totalizaram R\$ 82,5 milhões, sendo R\$ 51,3 milhões Parte Helbor. Vale ressaltar que a maior parte dos lançamentos do trimestre foi realizada no fim de junho, refletindo em um VSO de lançamentos de 11,0%.

Os **Distratos Totais Líquidos** de provisão no 2T21 totalizaram R\$ 36,0 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de provisão R\$ 26,9 milhões.

A Velocidade de Vendas medida pelo indicador **VSO Parte Helbor** atingiu **17,0%** no 2T21, 8,8 p.p. superior ao VSO apresentado no mesmo período de 2020. O VSO dos estoques alcançou 20,5% no 2T21, 12,1 p.p. acima do mesmo período do ano anterior, demonstrando o avanço na venda dos empreendimentos do Legado.

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



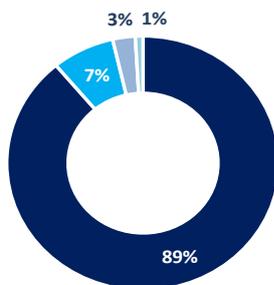


## DADOS OPERACIONAIS

As tabelas abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas por perfil de produto e região, para o 2T21:

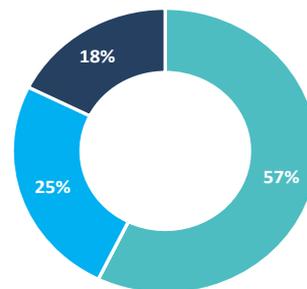
2T21				
Segmento	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. Sobre Total Vendido Parte Helbor
Altíssimo	24.835	10.893	11	3%
Alto	144.123	94.770	143	28%
Comercial	115.572	109.033	69	32%
Médio-Alto	165.436	114.879	286	34%
Médio	18.207	6.056	39	2%
<b>Total Geral</b>	<b>468.173</b>	<b>335.632</b>	<b>548</b>	<b>100%</b>

### VENDAS POR REGIÃO



■ Sudeste ■ Sul ■ Nordeste ■ Centro Oeste

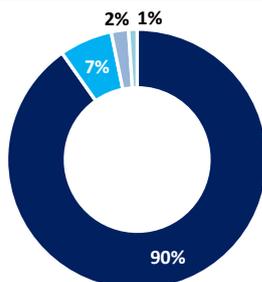
### VENDAS POR STATUS



■ Pronto ■ Em Construção ■ Lançamento

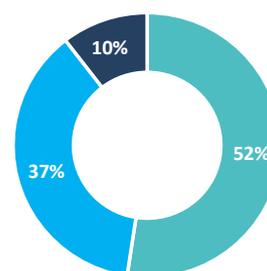
1S21				
Segmento	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. Sobre Total Vendido Parte
Altíssimo	44.814	20.366	20	4%
Alto	218.534	137.728	216	25%
Comercial	135.511	125.407	120	23%
Médio Alto	347.873	242.659	629	45%
Médio	43.178	14.243	91	3%
<b>Total Geral</b>	<b>789.911</b>	<b>540.403</b>	<b>1.076</b>	<b>100%</b>

### VENDAS POR REGIÃO



■ Sudeste ■ Sul ■ Nordeste ■ Centro Oeste

### VENDAS POR STATUS



■ Pronto ■ Em Construção ■ Lançamento

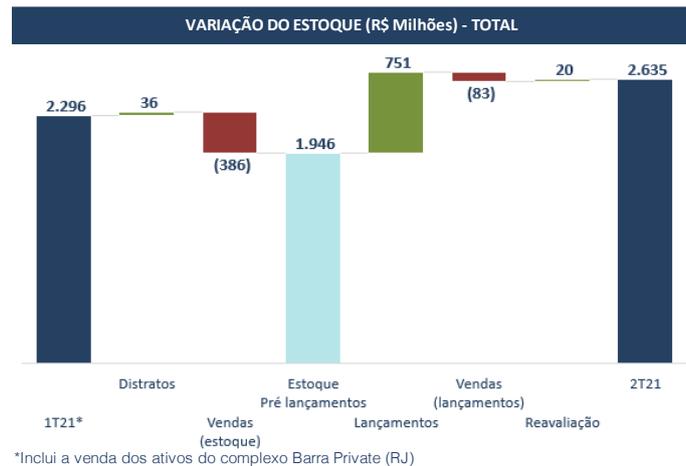


## DADOS OPERACIONAIS

### ESTOQUE

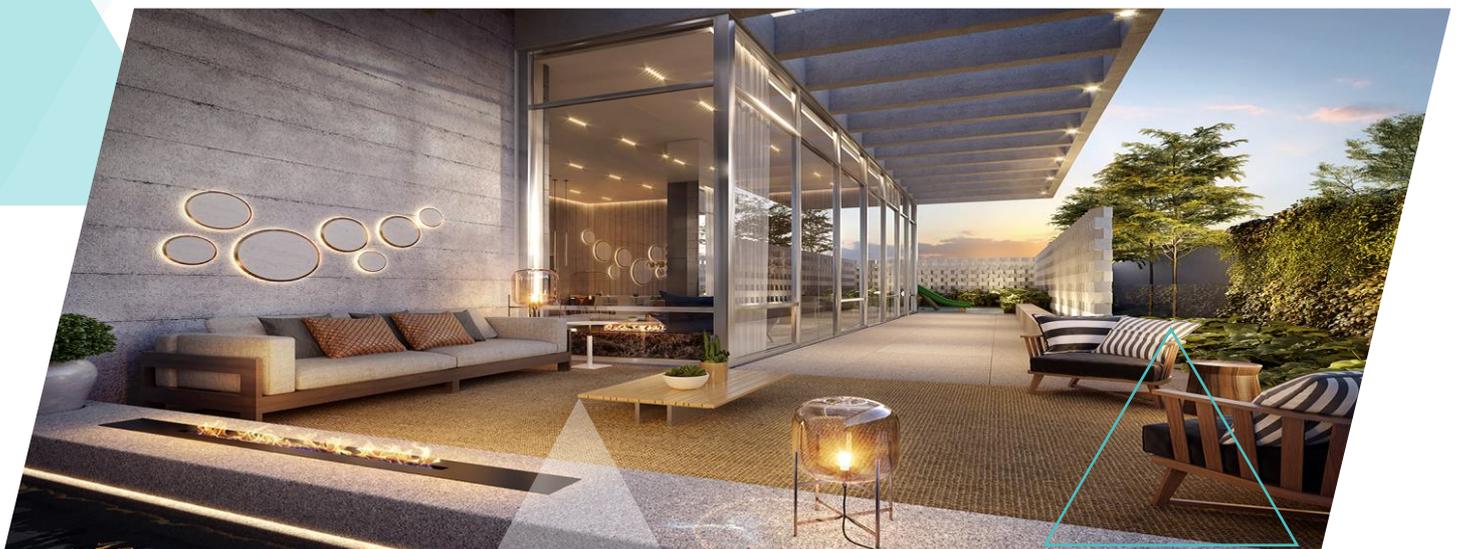
O estoque total a valor de mercado no encerramento do 2T21 somou **R\$ 2.635 milhões**, sendo **R\$ 1.707 milhões** referentes à Parte Helbor (65% de participação). Em relação ao 1T21, o estoque total teve um aumento de 19% e a Parte Helbor um crescimento de 17%, explicado pelo volume de lançamentos do período e atualização nos preços dos Projetos.

O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 1T21 e 2T21:



A tabela a seguir apresenta a abertura do estoque pronto por Legado e Novo Ciclo no 2T21:

2T21				
Estoque Pronto Legado x Novo Ciclo	Estoque Total (R\$ Mil)	Part %	Estoque Helbor (R\$ Mil)	Part %
Legado	803.275	80%	652.271	85%
Novo Ciclo	199.237	20%	117.654	15%
<b>Total Geral</b>	<b>1.002.512</b>	<b>100%</b>	<b>769.925</b>	<b>100%</b>





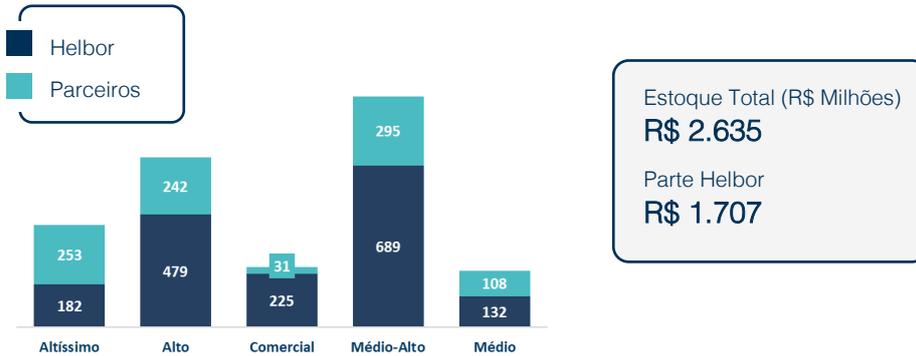
## DADOS OPERACIONAIS

Nos gráficos abaixo está a abertura do estoque por cidade e por perfil de produto, no 2T21:

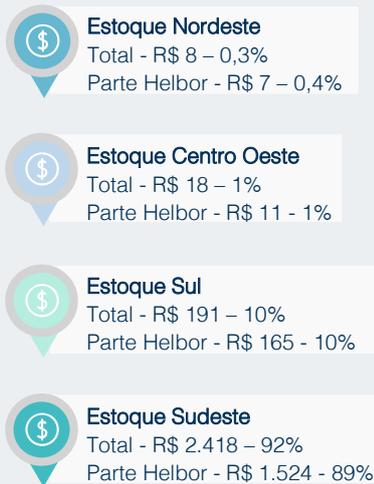


### ESTOQUE 2T21 (R\$ Milhões)

#### ABERTURA POR SEGMENTOS (Unidades)



#### ABERTURA POR REGIÃO



- NORDESTE**  
Fortaleza  
Salvador
- CENTRO-OESTE**  
Campo Grande  
Cuiabá
- SUL**  
Curitiba  
Joinville
- SUDESTE**  
São Paulo Capital  
Estado de São Paulo (menos capital)  
Rio de Janeiro  
Belo Horizonte



## DADOS OPERACIONAIS

### BANCO DE TERRENOS

Foram **adicionadas três novas áreas** ao longo do 2T21, com **VGV Total potencial de R\$ 335 milhões**, todas na cidade de São Paulo. Além disso, houve a atualização de R\$ 458 milhões do VGV total potencial dos projetos existentes.

#### ALDEN – FAZENDA RODEIO:

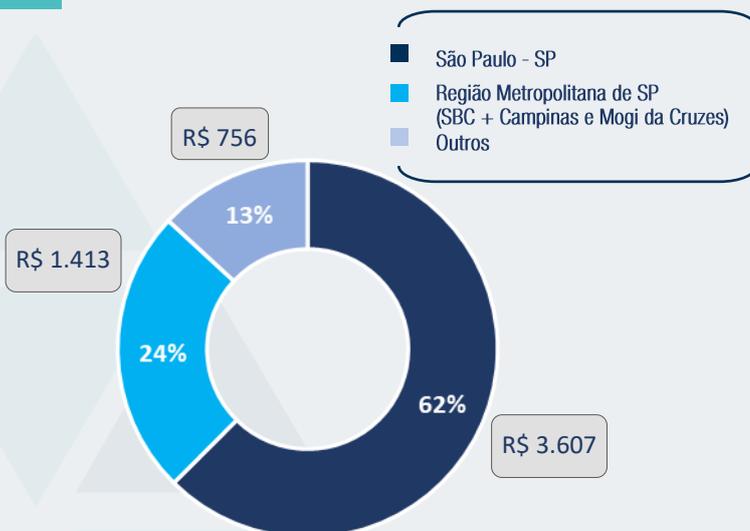
Além desses novos terrenos, a Companhia está em fase final de aprovação e planeja lançar duas fases do loteamento Reserva da Serra do Itapety, na **Fazenda Rodeio (Alden)**, em Mogi das Cruzes (SP), representando uma adição potencial de **R\$ 700 milhões no VGV total no landbank**. A primeira fase do loteamento está prevista para ocorrer até o primeiro semestre de 2022. A Parte Helbor corresponde a 50% do empreendimento.

Adicionando **R\$ 1,5 bilhão** de VGV potencial ao *landbank* da Companhia.

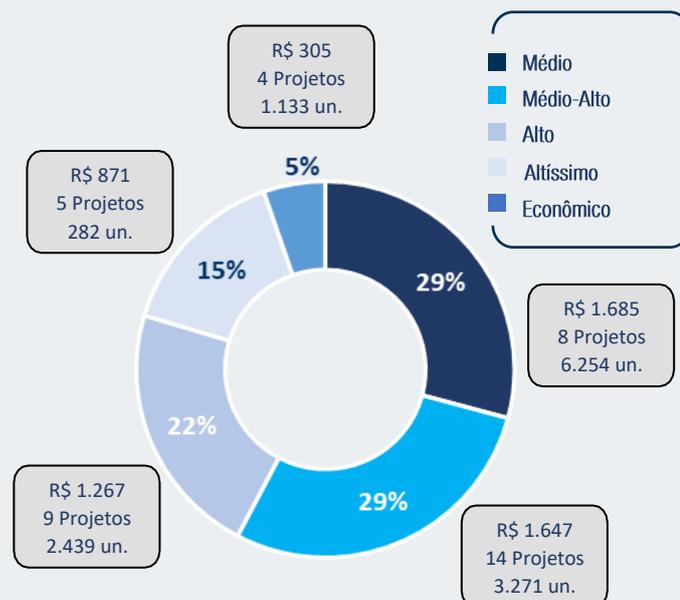


### ABERTURA POR CIDADE E SEGMENTO 2T21 (R\$ Milhões e %) – PARTE HELBOR

ABERTURA POR CIDADE



ABERTURA POR SEGMENTO





## DADOS OPERACIONAIS

### ENTREGAS

A Companhia entregou 5 empreendimentos no 2T21, nas cidades da Grande São Paulo totalizando **764 unidades** e um VGV total **R\$ 627,4 milhões** sendo a parte Helbor de **R\$ 345,1 milhões**.



### EMPREENDIMENTOS

Empreendimentos Entregues	Localização	Segmento	Unidades	VGV Total* (R\$ Mil)	Part. Helbor
Caminhos da Lapa Condomínio Jerivás - 2ª Fase	São Paulo	Alto	200	205.531	38%
Myrá Alphaville	Barueri	Alto	50	145.182	45%
Helbor Patteo Bosque Maia - 2ª fase	Guarulhos	Médio Alto	192	120.732	80%
Palmer 683 By Helbor	Santo André	Alto	54	59.857	50%
Helbor Praças Ipoema	Mogi das Cruzes	Médio	268	96.111	76%
<b>Total 2T21 - 5 Empreendimentos</b>			<b>764</b>	<b>627.412</b>	<b>55%</b>

\* VGV de lançamento líquido de permutas





## 4) DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

### RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

No 2T21, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 268,1 milhões**, crescimento de 48,6% frente ao 2T20. Essa variação positiva é atribuída ao aumento no volume das vendas entre os períodos. Já na comparação com o 1T21 houve uma **alta de 11,6%** sobre o montante de R\$ 240,1 milhões. No **acumulado do ano** a Receita Operacional Líquida apresentou **alta de 15,8%** e alcançou **R\$ 508,2 milhões**.

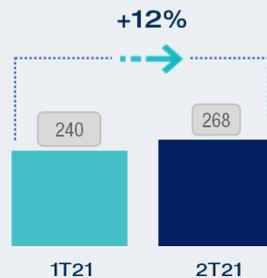
Vale ressaltar que o resultado líquido da venda do Complexo Barra Private (RJ) foi reconhecido em Outras Receitas Operacionais, portanto não transitou na Receita Operacional Líquida.



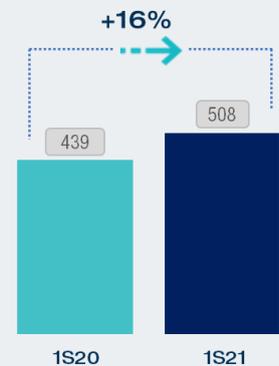
RECEITA OPERACIONAL  
COMPARAÇÃO ANUAL



RECEITA OPERACIONAL  
COMPARAÇÃO TRIMESTRAL



RECEITA OPERACIONAL  
COMPARAÇÃO 6 MESES



### CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** atingiram **R\$ 197,8 milhões** no 2T21 registrando um aumento de 27,7% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior e uma alta de 7,9% sobre o 1T21. No acumulado dos primeiros seis meses de 2021 os Custos Operacionais totalizaram R\$ 381,1 milhões, uma alta de 4,9% na comparação com o acumulado do ano anterior. Estes aumentos refletem o maior volume de vendas entre os períodos.



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

### RESULTADO BRUTO

No 2T21, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 70,3 milhões** registrando uma alta de 175,9% vis-à-vis o 2T20. A **Margem Bruta** do 2T21, por sua vez, registrou melhora de 12,1 p.p. frente ao mesmo período de 2020, saindo de 14,1% para **26,2%**. A **Margem Bruta ajustada** do 2T21 apresentou uma melhora em comparação ao mesmo período de 2020 saindo de 23,7% para **32,2%**. Essa variação positiva da margem reflete a tendência de melhora nos resultados, demonstrando a evolução no seu novo ciclo, em que os projetos novos, que estão sendo lançados, possuem margens maiores enquanto os projetos antigos possuem uma margem mais comprimida e estão em processo de redução devido aos esforços que a Companhia tem feito para zerá-los.

Já na comparação com o 1T21 o Resultado Bruto apresentou uma alta de 23,8%. Nesse mesmo período, a margem bruta se expandiu em 2,5 p.p. A Margem Bruta ajustada registrou aumento de 2,3 p.p. frente os 29,9% registrado no 1T21.

Nos **primeiros seis meses do ano** o Lucro Bruto alcançou **R\$ 127,2 milhões**, alta de **67,6%** em relação ao mesmo período do ano anterior, reforçando a trajetória positiva no ciclo de retomada do crescimento da Companhia. Vale destacar que as **Margens Brutas** dos empreendimentos do **Novo Ciclo** apresentaram margem de **29,8%** e a do Legado 20,9%.

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

(R\$ Mil)	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1T21	2T21 x 1T21	6M21	6M20	6M21 x 6M20
Receita Operacional Líquida	268.098	180.365	48,6%	240.128	11,6%	508.226	439.019	15,8%
Custos Operacionais	(197.771)	(154.873)	27,7%	(183.302)	7,9%	(381.073)	(363.142)	4,9%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>70.327</b>	<b>25.492</b>	<b>175,9%</b>	<b>56.826</b>	<b>23,8%</b>	<b>127.153</b>	<b>75.877</b>	<b>67,6%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>26,2%</b>	<b>14,1%</b>	<b>12,1 p.p.</b>	<b>23,7%</b>	<b>2,5 p.p.</b>	<b>25,0%</b>	<b>17,3%</b>	<b>7,7 p.p.</b>
Receita Operacional Líquida	268.098	180.365	48,6%	240.128	11,6%	508.226	439.019	15,8%
(-) Ajuste a valor presente	110	(774)	-114,2%	756	-85,4%	866	(954)	-190,8%
Receita Operacional Líquida Ajustada	267.988	181.139	47,9%	239.372	12,0%	507.360	439.973	15,3%
Custos Operacionais	(197.771)	(154.873)	27,7%	(183.302)	7,9%	(381.073)	(363.142)	4,9%
(-) Encargos Financeiros	(16.030)	(16.707)	-4,1%	(15.412)	4,0%	(31.442)	(28.777)	9,3%
Custos Operacionais Ajustados	(181.741)	(138.166)	31,5%	(167.890)	8,3%	(349.631)	(334.365)	4,6%
<b>Lucro Bruto Ajustado</b>	<b>86.247</b>	<b>42.973</b>	<b>100,7%</b>	<b>71.482</b>	<b>20,7%</b>	<b>157.729</b>	<b>105.608</b>	<b>49,4%</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>32,2%</b>	<b>23,7%</b>	<b>8,5 p.p.</b>	<b>29,9%</b>	<b>2,3 p.p.</b>	<b>31,1%</b>	<b>24,0%</b>	<b>7,1 p.p.</b>



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO



### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ Milhões)



### DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)

No 2T21, o DGA totalizou **R\$ 21,5 milhões** uma alta de 3,3% se comparado ao mesmo período de 2020. Desta forma, as despesas representaram 8,0% da Receita Líquida do período, uma redução de 3,6 p.p. em relação ao 2T20 e de 1,7 p.p. na comparação com o 1T21, demonstrando que mesmo com o aumento de vendas a Companhia manteve sob controle as suas Despesas Gerais e Administrativas. No **acumulado do ano**, o DGA somou **R\$ 44,8 milhões**, 11,3% superior ao mesmo período de 2020, com uma redução de 0,4 p.p. quando olhamos para as despesas sobre a receita líquida.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas do 6M21, 68,1% são despesas alocadas à controladora, e 31,9% são referentes às SPE's.

(R\$ Mil)	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1T21	2T21 x 1T21	6M21	6M20	6M21 x 6M20
Pessoal	(6.763)	(6.449)	4,9%	(8.536)	-20,8%	(15.299)	(13.401)	14,2%
Serviços Profissionais	(3.919)	(3.150)	24,4%	(4.133)	-5,2%	(8.052)	(5.856)	37,5%
Ocupação	(770)	(551)	39,7%	(755)	2,0%	(1.525)	(1.485)	2,7%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(3.562)	(2.460)	44,8%	(3.716)	-4,1%	(7.278)	(4.744)	53,4%
Despesas Legais	(3.403)	(5.225)	-34,9%	(2.392)	42,3%	(5.795)	(8.368)	-30,7%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.330)	(1.629)	-18,4%	(1.775)	-25,1%	(3.105)	(3.198)	-2,9%
Materiais Gerais	(552)	(642)	-14,0%	(908)	-39,2%	(1.460)	(1.175)	24,3%
Outras Despesas Administrativas	(1.218)	(731)	66,6%	(1.041)	17,0%	(2.259)	(2.001)	12,9%
<b>Total das Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(21.517)</b>	<b>(20.837)</b>	<b>3,3%</b>	<b>(23.256)</b>	<b>-7,5%</b>	<b>(44.773)</b>	<b>(40.228)</b>	<b>11,3%</b>
Receita Operacional Líquida	268.098	180.365	48,6%	240.128	11,6%	508.226	439.019	15,8%
DG&A / Receita Líquida	8,0%	11,6%	-3,6 p.p.	9,7%	-1,7 p.p.	8,8%	9,2%	-0,4 p.p.



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

### DESPESAS COMERCIAIS

No **2T21** as Despesas Comerciais totalizaram **R\$ 23,3 milhões**, aumento de 47,3% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior. Essa alta é justificada principalmente pelo aumento das despesas com a decoração de apartamentos modelo, estandes de vendas e publicidade e propaganda, em função do maior número de lançamentos na comparação entre os períodos. Na comparação com o 1T21 houve um aumento de 19,8%, também explicada pelo maior número de lançamentos entre os períodos. Estes valores corresponderam a 8,7%; 8,8% e 8,1% da receita líquida do 2T21, 2T20 e 1T21, respectivamente.

Nos **6M21** as Despesas Comerciais somaram **R\$ 42,7 milhões**, alta de 9,2% em relação aos 6M20, explicado principalmente pelo maior volume de lançamentos na comparação entre os períodos. Vale lembrar que no mesmo período de 2020, principalmente no 2T20, os lançamentos foram prejudicados negativamente pelas medidas de proteção adotadas para prevenção da COVID-19.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1T21	2T21 x 1T21	6M21	6M20	6M21 x 6M20
Publicidade e Propaganda	(4.550)	(2.513)	81,1%	(5.741)	-20,7%	(10.291)	(6.341)	62,3%
Comissões de Venda	(6.669)	(5.282)	26,3%	(4.821)	38,3%	(11.490)	(13.636)	-15,7%
Estandes de Venda	(5.053)	(2.064)	144,8%	(3.238)	56,1%	(8.291)	(4.947)	67,6%
Decoração de Apartamento Modelo	(2.175)	(639)	240,4%	(1.038)	109,5%	(3.213)	(1.435)	123,9%
Taxa de Administração	(304)	(70)	334,3%	(291)	4,5%	(595)	(498)	19,5%
Manutenção de estoque pronto	(4.545)	(5.247)	-13,4%	(4.321)	5,2%	(8.866)	(12.276)	-27,8%
<b>Total Despesas Comerciais</b>	<b>(23.296)</b>	<b>(15.815)</b>	<b>47,3%</b>	<b>(19.450)</b>	<b>19,8%</b>	<b>(42.746)</b>	<b>(39.133)</b>	<b>9,2%</b>
Receita Operacional Líquida	268.098	180.365	48,6%	240.128	11,6%	508.226	439.019	15,8%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	8,7%	8,8%	-0,1 p.p.	8,1%	0,6 p.p.	8,4%	8,9%	-0,5 p.p.

### RESULTADO FINANCEIROS

No 2T21, a Receita Financeira totalizou **R\$ 29,6 milhões**, alta de 174,1% se comparado ao mesmo período do ano anterior e de 51,5% se comparado ao 1T21. Já as Despesas Financeiras apresentaram saldo de **R\$ 23,0 milhões** no período, alta de 50,3% vis-à-vis o 2T20 e alta de 21,9% se comparado ao 1T21. Com isso o Resultado Financeiro do trimestre ficou com saldo positivo de **R\$ 6,6 milhões** ante uma Despesa Financeira de R\$ 4,5 milhões no 2T20.

Nos **6M21** a **Receita Financeira** foi de **R\$ 49,1 milhões**, aumento de 104,2% na comparação com o 6M20. As **Despesas Financeiras** totalizaram **R\$ 41,9 milhões**, alta de 64,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, desta forma o **resultado financeiro** alcançou **R\$ 7,2 milhões**, superior ao mesmo período do ano passado que registrou uma despesa financeira de R\$1,5 milhões.

A alta do Resultado Financeiro é explicada pela variação dos saldos da variação monetária ativa e passiva que são indexados pelo IGP-M, sendo que o índice nos 6M21 foi 15,1% e no 6M20 foi de 4,4%, além da composição do endividamento nos diferentes períodos.



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1T21	2T21 x 1T21	6M21	6M20	6M21 x 6M20
Receitas de Aplicações Financeiras	1.279	3.491	-63,4%	1.081	18,3%	2.360	7.706	-69,4%
Varição Monetária Ativa	23.706	5.277	349,2%	14.779	60,4%	38.485	11.703	228,8%
Juros Ativos sobre Contratos	4.502	1.907	136,1%	3.491	29,0%	7.993	4.309	85,5%
Juros e Multas por Atraso	70	90	-22,2%	142	-50,7%	212	258	-17,8%
Outras Receitas Financeiras	42	35	20,0%	42	0,0%	84	81	3,7%
<b>Total de Receitas Financeiras</b>	<b>29.599</b>	<b>10.800</b>	<b>174,1%</b>	<b>19.535</b>	<b>51,5%</b>	<b>49.134</b>	<b>24.057</b>	<b>104,2%</b>
Juros Pagos ou Incorridos	(8.921)	(9.608)	-7,2%	(10.544)	-15,4%	(19.465)	(16.262)	19,7%
Varição Monetária Passiva	(6.921)	(1.375)	403,3%	(3.692)	87,5%	(10.613)	(3.237)	227,9%
Comissões e despesas bancárias	(248)	(418)	-40,7%	(1.027)	-75,9%	(1.275)	(520)	145,2%
Outras Despesas Financeiras	(6.936)	(3.920)	77,0%	(3.623)	91,4%	(10.559)	(5.522)	91,2%
<b>Total de Despesas Financeiras</b>	<b>(23.026)</b>	<b>(15.321)</b>	<b>50,3%</b>	<b>(18.886)</b>	<b>21,9%</b>	<b>(41.912)</b>	<b>(25.541)</b>	<b>64,1%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>6.573</b>	<b>(4.521)</b>	<b>-245,4%</b>	<b>649</b>	<b>912,8%</b>	<b>7.222</b>	<b>(1.484)</b>	<b>-586,8%</b>

### EBITDA

No 2T21, o EBITDA totalizou R\$ 49,8 milhões, uma reversão positiva ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA negativo de R\$ 11,5 milhões, fruto da melhora dos resultados operacionais que a Companhia vem gerando. A Margem EBITDA, por sua vez, foi de 18,6%, número significativamente superior ao mesmo período do ano anterior. A Margem EBITDA ajustada atingiu 20,6% no 2T21, alta de 15,9 p.p. em relação ao 2T20.

Nos 6M21, o EBITDA alcançou R\$ 98,2 milhões, aumento de R\$ 91,6 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior. A Margem EBITDA, no acumulado do ano, foi de 19,3%, superior 17,8 p.p. em relação aos 6M20. Este desempenho reflete a melhora dos resultados operacionais que a Companhia gerou ao longo deste período.

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

(R\$ Mil)	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1T21	2T21 x 1T21	6M21	6M20	6M21 x 6M20
<b>Lucro Antes do IR e da CS</b>	<b>50.948</b>	<b>(16.136)</b>	<b>-415,7%</b>	<b>44.747</b>	<b>13,9%</b>	<b>95.695</b>	<b>1.943</b>	<b>4825,1%</b>
(-) Receitas Financeiras	29.599	10.800	174,1%	19.535	51,5%	49.134	24.057	104,2%
(+) Despesas Financeiras	23.026	15.321	50,3%	18.886	21,9%	41.912	25.541	64,1%
(+) Depreciação e Amortização	5.401	103	5143,7%	4.345	24,3%	9.746	3.198	204,8%
<b>EBITDA</b>	<b>49.776</b>	<b>(11.512)</b>	<b>-532,4%</b>	<b>48.443</b>	<b>2,8%</b>	<b>98.219</b>	<b>6.625</b>	<b>1382,7%</b>

(R\$ Mil)	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1T21	2T21 x 1T21	6M21	6M20	6M21 x 6M20
Receita Operacional Líquida	268.098	180.365	48,6%	240.128	11,6%	508.226	439.019	15,8%
Margem EBITDA	18,6%	-6,4%	25,0 p.p.	20,2%	-1,6 p.p.	19,3%	1,5%	17,8 p.p.
<b>EBITDA</b>	<b>49.776</b>	<b>(11.512)</b>	<b>-532,4%</b>	<b>48.443</b>	<b>2,8%</b>	<b>98.219</b>	<b>6.625</b>	<b>1382,7%</b>
(+) Ajuste a Valor Presente	(110)	774	-114,2%	(756)	-85,4%	(866)	954	-190,8%
(+) Outras receitas e despesas	(10.539)	2.595	-506,1%	(20.962)	-49,7%	(31.501)	(2.494)	1163,1%
(+) Encargos Financeiros no Custo	16.030	16.707	-4,1%	15.412	4,0%	31.442	28.777	9,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>55.157</b>	<b>8.564</b>	<b>544,1%</b>	<b>42.137</b>	<b>30,9%</b>	<b>97.294</b>	<b>33.862</b>	<b>187,3%</b>
Receita Operacional Líquida Ajustada	267.988	181.139	47,9%	239.372	12,0%	507.360	439.973	15,3%
Margem EBITDA Ajustada	20,6%	4,7%	15,9 p.p.	17,6%	3,0 p.p.	19,2%	7,7%	11,5 p.p.



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

### LUCRO LÍQUIDO

No 2T21, a Companhia registrou **Lucro Líquido da controladora de R\$ 30,5 milhões**, alta de **R\$ 50,8 milhões** sobre o mesmo período do ano anterior. Na comparação trimestral, o lucro foi 11,6% superior ao resultado apresentado no 1T21. A **Margem Líquida** do período atingiu **11,4%**, melhora substancial frente à margem negativa do 1T20 e em linha com o 1T21.

No acumulado do ano de 2021, o Lucro Líquido totalizou R\$ 57,8 milhões versus um prejuízo líquido de R\$ 14,9 milhões registrados no mesmo período do ano anterior.

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 mais robustas enquanto os projetos antigos com margens mais comprimidas estão em processo de finalização, pela venda massiva do estoque de unidades prontas.

O gráfico abaixo demonstra essa evolução ao longo dos últimos trimestres:

RESULTADO LÍQUIDO TRIMESTRAL



R\$ mil, exceto quando indicado	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1T21	2T21 x 1T21	6M21	6M20	6M21 x 6M20
Margem Líquida (%)	11,4%	-11,3%	22,6 p.p.	12,3%	-0,9 p.p.	11,4%	-3,4%	14,8 p.p.
ROAE Consolidado UDM (%) <sup>1</sup>	9,0%	-3,3%	12,4 p.p.	5,4%	3,6 p.p.	9,0%	-3,3%	12,4 p.p.
Lucro por ação (R\$) <sup>2</sup>	0,05	(0,03)	-250,2%	0,20	-76,5%	0,13	(0,02)	-663,9%

<sup>1</sup> Lucro Líquido dos últimos 12 meses sobre patrimônio líquido médio do período;

<sup>2</sup> 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.



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

### RESULTADOS A APROPRIAR

A **Receita a Apropriar** totalizou **R\$ 470,6 milhões** no 2T21, uma **alta de 44,2%** quando comparado ao 2T20. Na comparação com o 1T21 houve um aumento de 6,0%. A **Margem a Apropriar** do 2T21 registrou **36,0% aumento de 0,9 p.p.** se comparado do 2T21 e alta de 1,2 p.p. em comparação ao 1T21, o que é justificado 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 convirja para o patamar da margem a apropriar.

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

(R\$ Mil)	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1T21	2T21 x 1T21
Receita a Apropriar	470.551	326.304	44,2%	444.014	6,0%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar <sup>1</sup>	(301.360)	(211.703)	42,4%	(289.629)	4,1%
Resultado a Apropriar	169.191	114.601	47,6%	154.385	9,6%
Margem a Apropriar (%)	36,0%	35,1%	0,9 p.p.	34,8%	1,2 p.p.

<sup>1</sup>incluso no custo encargos financeiros referentes aos juros capitalizados.

### RECEBÍVEIS

O **Total de Recebíveis**, líquidos de AVP e Provisão para rescisões de contratos de clientes (reflexo da adoção do CPC 48), atingiu **R\$ 872,4 milhões** no 2T21, sendo R\$ 623,7 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 248,7 milhões de unidades em construção. Aumento do saldo de recebíveis no 2T21 em relação ao 2T20 foi de 31,4%, se comparado ao 1T21 o acréscimo foi de 8,0%. Este aumento é explicado, principalmente pelo maior saldo em Outros Créditos, referente ao valor a receber da alienação de participação acionária da SPE proprietária do imóvel do complexo Barra Private (RJ).

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		
	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T21	1T21	2T21 x 1T21
Contas a Receber	498.395	352.283	41,5%	214.577	379.845	-43,5%	712.972	732.128	-2,6%
Ajuste a Valor Presente	(650)	-	n.a.	(11.556)	(12.315)	-6,2%	(12.206)	(12.315)	-0,9%
Provisão para perdas de crédito	(1.382)	(1.382)	0,0%	-	-	n.a.	(1.382)	(1.382)	0,0%
Provisão para rescisões de contratos	(38.837)	(38.739)	0,3%	-	(98)	n.a.	(38.837)	(38.837)	0,0%
Outros Créditos	166.183	79.279	109,6%	45.668	48.594	-6,0%	211.851	127.873	65,7%
Total	623.709	391.441	59,3%	248.689	416.026	-40,2%	872.398	807.467	8,0%



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	2T21	2T20	2T21 x 2T20	2T21	2T20	2T21 x 2T20	2T21	2T20	2T21 x 2T20
Contas a Receber	498.395	310.207	60,7%	214.577	318.372	-32,6%	712.972	628.579	13,4%
Ajuste a Valor Presente	(650)	-	n.a.	(11.556)	(8.926)	29,5%	(12.206)	(8.926)	36,7%
Provisão para perdas de crédito	(1.382)	(791)	74,7%	-	-	n.a.	(1.382)	(791)	74,7%
Provisão para rescisões de contratos	(38.837)	(42.698)	-9,0%	-	(337)	n.a.	(38.837)	(43.035)	-9,8%
Outros Créditos	166.183	74.339	123,5%	45.668	13.926	227,9%	211.851	88.265	140,0%
<b>Total</b>	<b>623.709</b>	<b>341.057</b>	<b>82,9%</b>	<b>248.689</b>	<b>323.035</b>	<b>-23,0%</b>	<b>872.398</b>	<b>664.092</b>	<b>31,4%</b>

### CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de **Disponibilidades** totalizou **R\$ 426,7 milhões** no encerramento do 2T21, o que representa uma queda de 29,9% em relação ao saldo existente de R\$ 608,7 milhões ao fim do 2T20 e de 3,6% vis-à-vis o montante de R\$ 442,8 milhões registrado no 1T21. Ao fim do trimestre, o endividamento totalizou R\$ 1.321,7 milhões, uma diminuição de 13,9% em relação ao mesmo período de 2020 e queda de 4,3% em relação ao 1T21.

Conforme mencionado anteriormente a liquidação financeira da venda dos ativos do complexo Barra Private (RJ) e do total do estoque do Helbor Nun Vila Nova (SP) não ocorreu dentro do segundo trimestre, ou seja, a entrada de caixa destas operações ocorrerá nos próximos trimestres de 2021.



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

Endividamento (R\$ Mil)	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1T21	2T21 x 1T21
Empréstimos	344.013	431.131	-20,2%	350.519	-1,9%
Financiamento de Obra	362.704	392.252	-7,5%	391.232	-7,3%
CRI e CCB de estoques	615.020	711.771	-13,6%	639.081	-3,8%
<b>Endividamento Total</b>	<b>1.321.737</b>	<b>1.535.154</b>	<b>-13,9%</b>	<b>1.380.832</b>	<b>-4,3%</b>
Curto Prazo	499.914	346.803	44,1%	415.040	20,4%
Longo Prazo	821.823	1.188.351	-30,8%	965.792	-14,9%

Ressaltamos que no encerramento do 2T21, 62% da Dívida Bruta estavam concentrados no passivo não circulante, demonstrando um perfil saudável e compatível com a nossa atividade de incorporação imobiliária, que por característica, possui longo ciclo.

A Dívida Líquida da Helbor representa 50% do Patrimônio Líquido consolidado.



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da Dívida Líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1T21	2T21 x 1T21
Endividamento Total	1.321.737	1.535.154	-13,9%	1.380.832	-4,3%
Disponibilidades	426.705	608.700	-29,9%	442.850	-3,6%
Dívida Líquida	895.032	926.454	-3,4%	937.982	-4,6%
Financiamento de Obra (SFH, CCB e CRI)	977.724	1.104.023	-11,4%	1.030.313	-5,1%
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	(82.692)	(177.569)	-53,4%	(92.331)	-10,4%
Patrimônio Líquido Consolidado	1.789.922	1.588.988	12,6%	1.736.781	3,1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	50,0%	58,3%	-8,3 p.p.	54,0%	-4,0 p.p.
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI) / Patrimônio Líquido Consolidado	-4,6%	-11,2%	6,6 p.p.	-5,3%	0,7 p.p.



No 2T21 registramos uma Geração de Caixa de R\$ 42,9 milhões devido à redução de endividamento.

Endividamento (R\$ Mil)	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21
Disponibilidades	608.700	658.039	449.507	442.850	426.705
Empréstimos e Financiamentos	1.535.154	1.611.745	1.429.171	1.380.832	1.321.737
Dívida líquida - Início do período	871.806	926.454	953.706	979.664	937.982
Dívida líquida - Final do período	926.454	953.706	979.664	937.982	895.032
(Cash Burn) Geração de Caixa	(54.648)	(27.252)	(25.958)	41.682	42.950

Geração de Caixa 6M21  
R\$ 84,6 Milhões





## 5) EVENTOS SUBSEQUENTES

Lançamos a primeira fase do empreendimento Helbor Patteo São Paulo com VGV de R\$ 147 milhões sendo 50% a Parte Helbor. O projeto foi um sucesso de vendas e a segunda torre está prevista para ser lançada em breve.

Em julho, entregamos o empreendimento Helbor Wide São Paulo. O projeto abriga um complexo multiúso inédito na região, com unidades residenciais de diversas metragens, e um *mall* com lojas e quatro salas de cinema da rede Cinemark, além do Hotel de categoria internacional, inaugurando a bandeira Hilton Garden Inn no Brasil. Com VGV Total de R\$ 144 milhões, o empreendimento foi totalmente vendido no lançamento.

## VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

**DATA:** 12 de agosto de 2021

**HORA:** 15h00 (Horário de Brasília)

14h00 (Horário de NY)

Português/Inglês\*

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

\*Tradução Simultânea

## 6) CONTATO DE RI



**Tel.: +55 11 3174-1211**

**+55 11 4795-8555**

**Diretor de RI**  
**Franco Gerodetti Neto**

**RI**  
**Thiago Tsuda**  
**Luis Monteiro**  
**Hélio Borenstein**





## 7) ANEXOS

### ANEXO I – INDICADORES

R\$ mil, exceto quando indicado	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1T21	2T21 x 1T21	6M21	6M20	6M21 x 6M20
<b>Lançamentos (R\$ mil)</b>								
VGW Total	750.897	-	n.a.	124.657	502,4%	875.554	-	n.a.
VGW Helbor	434.353	-	n.a.	74.794	480,7%	509.147	-	n.a.
Participação Helbor (%)	57,8%	0,0%	57,8 p.p.	60,0%	-215,5 p.p.	58,2%	0,0%	58,2 p.p.
Número de Empreendimentos Lançados	4	0	n.a.	1	3	5	0	n.a.
Número de Unidades Lançadas	653	-	n.a.	306	113,4%	959	-	n.a.
<b>Vendas Contratadas (R\$ mil)</b>								
Vendas Contratadas Totais	468.173	219.420	113,4%	321.738	45,5%	789.911	570.734	38,4%
Vendas Contratadas Helbor	335.632	154.639	117,0%	204.771	63,9%	540.403	396.947	36,1%
Participação Helbor (%)	71,7%	70,5%	1,2 p.p.	63,6%	8,0 p.p.	135,3%	69,6%	65,8 p.p.
Número de Unidades Vendidas	548	333	215	528	20	1.076	1.082	-6
VSO Parte Helbor (%)	17,0%	8,4%	8,6 p.p.	12,0%	5,0 p.p.	24,5%	20,9%	3,6 p.p.
<b>Banco de Terrenos (R\$ mil)</b>								
VGW Total	9.033.409	9.035.932	0,0%	8.291.050	9,0%	9.033.409	9.035.932	0,0%
VGW Helbor	5.776.841	5.336.264	8,3%	5.537.346	4,3%	5.776.841	5.336.264	8,3%
<b>Estoque (R\$ mil)</b>								
Estoque Total	2.635.141	2.450.435	7,5%	2.295.938	14,8%	2.635.141	2.450.435	7,5%
Estoque Helbor	1.707.052	1.681.265	1,5%	1.462.711	16,7%	1.707.052	1.681.265	1,5%
<b>Entregas (R\$ mil)</b>								
VGW Total	627.412	139.465	349,9%	85.348	635,1%	881.980	544.887	61,9%
VGW Helbor	343.710	62.759	447,7%	76.813	347,5%	506.058	335.509	50,8%
Número de Unidades Entregues	764	78	879,5%	170	349,4%	1.257	837	50,2%
<b>Destaques Financeiros (R\$ mil)</b>								
Receita Operacional Líquida	268.098	180.365	48,6%	240.128	11,6%	508.226	439.019	15,8%
Lucro/Prejuízo Bruto	70.327	25.492	175,9%	56.826	23,8%	127.153	75.877	67,6%
Margem Bruta (%)	26,2%	14,1%	12,1 p.p.	23,7%	2,5 p.p.	25,0%	17,3%	7,7 p.p.
Margem Bruta Ajustada (%)	32,2%	23,7%	8,5 p.p.	29,9%	2,3 p.p.	31,1%	24,0%	7,1 p.p.
DGA / Receita Líquida (%)	8,0%	11,6%	-3,6 p.p.	9,7%	-1,7 p.p.	8,8%	9,2%	-0,4 p.p.
EBITDA	49.776	(11.512)	-532,4%	48.443	2,8%	98.219	6.625	1382,7%
Margem EBITDA (%)	18,6%	-6,4%	25,0 p.p.	20,2%	-1,6 p.p.	19,3%	1,5%	17,8 p.p.
Margem EBITDA Ajustada (%)	20,6%	4,7%	15,9 p.p.	17,6%	3,0 p.p.	19,2%	7,7%	11,5 p.p.
Lucro/Prejuízo Líquido Controlador	30.497	-20.303	-250,2%	27.333	11,6%	57.830	-14.858	-489,2%
Margem Líquida (%)	11,4%	-11,3%	22,6 p.p.	12,3%	-0,9 p.p.	11,4%	-3,4%	14,8 p.p.
ROAE Consolidado UDM (%) <sup>1</sup>	9,0%	-3,3%	12,4 p.p.	5,4%	3,6 p.p.	9,0%	-3,3%	12,4 p.p.
Lucro por ação (R\$) <sup>2</sup>	0,05	(0,03)	-250,2%	0,20	-76,5%	0,13	(0,02)	-663,9%
<b>Resultados a Apropriar (R\$ mil)</b>								
Receita Líquida a Apropriar	470.551	326.304	44,2%	444.014	6,0%	470.551	326.304	44,2%
Resultados a Apropriar	169.191	114.601	47,6%	154.385	9,6%	169.191	114.601	47,6%
Margem a Apropriar (%)	36,0%	35,1%	0,9 p.p.	34,8%	1,2 p.p.	36,0%	35,1%	0,9 p.p.
<b>Endividamento (R\$ mil)</b>								
Dívida Líquida	895.032	926.454	-3,4%	937.982	-4,6%	895.032	920.938	-2,8%
Dívida Líquida ex-SFH	-82.692	(177.569)	-53,4%	-92.331	-10,4%	-82.692	-177.569	-53,4%
Dív. Líq / Patrim. Líq. Consol. (%)	50,0%	58,3%	-8,3 p.p.	54,0%	-4,0 p.p.	50,0%	58,3%	-8,3 p.p.
Dív. Líq ex-SFH / Patrim. Líq. Consol. (%)	-4,6%	-11,2%	6,6 p.p.	-5,3%	0,7 p.p.	-4,6%	-11,2%	6,6 p.p.

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

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.

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 subtotaís apresentados nos quadros.



## ANEXOS

### ANEXO II – EMPREENDIMENTOS

Contempla apenas empreendimentos que não foram 100% vendidos

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2011	Rio Business Center	jun-11	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial	178	41.268	41.268	90%	100%
	Helbor Offices São Paulo III	dez-11	Entregue	São Paulo	Comercial	300	55.372	55.372	74%	100%
	Helbor Dual Business Office & Corporate	dez-11	Entregue	Cuiabá	Comercial	318	74.501	67.051	99%	100%
	Link Office, Mall & Stay	dez-11	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial e Médio-Alto	644	367.723	294.179	94%	100%
2012	Helbor Offices Imperatriz Leopoldina	mar-12	Entregue	São Paulo	Comercial	183	57.360	57.360	99%	100%
	Helbor Spazio Club Joinville	mar-12	Entregue	Joinville	Médio	116	65.731	59.158	99%	100%
	Mondial Salvador	mai-12	Entregue	Salvador	Hotel, Comercial e Médio-Alto	457	126.134	75.680	99%	100%
	Offices Nações Unidas	set-12	Entregue	São Paulo	Comercial	238	70.087	35.044	98%	100%
	Helbor Offices São Vicente	set-12	Entregue	São Vicente	Comercial	472	145.066	130.559	51%	100%
	Helbor Patteo Mogilar Sky	set-12	Entregue	Mogi das Cruzes	Comercial	330	61.126	48.901	81%	100%
	Adagio Alphaville	out-12	Entregue	Barueri	Hotel	275	83.238	33.295	53%	100%
	Rio Stay Residence	nov-12	Entregue	Rio de Janeiro	Médio	187	94.124	65.887	98%	100%
	Landscape by Helbor	nov-12	Entregue	Mogi das Cruzes	Alto	192	229.020	183.216	83%	100%
	Square Offices & Mall	dez-12	Entregue	Taubaté	Comercial	138	35.481	31.933	87%	100%
2013	Helbor Dual Patteo Mogilar	dez-12	Entregue	Mogi das Cruzes	Comercial	306	88.897	71.118	93%	100%
	Helbor Dual Offices & Corporate	mar-13	Entregue	Joinville	Comercial	242	60.098	54.088	91%	100%
	Passarela Park Prime - 1ª Fase	mai-13	Entregue	Campo Grande	Alto	220	171.057	68.423	97%	100%
	Park Inn By Radisson Santos	set-13	Entregue	Santos	Hotel	241	74.334	37.167	45%	100%
	Helbor Offices Savassi	out-13	Entregue	Belo Horizonte	Comercial	198	60.064	48.051	90%	100%
	One Eleven Home and Work By Helbor	nov-13	Entregue	São Paulo	Comercial e Médio-Alto	176	170.529	136.544	97%	100%
	Neolink Office, Mall & Stay	dez-13	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial e Médio	429	192.552	134.786	86%	100%
	Helbor Trilogy, Home & Office - 1ª fase	dez-13	Entregue	São Bernardo do Campo	Comercial e Médio	780	198.980	139.286	57%	100%
	Centro Empresarial Aquarius	dez-13	Entregue	São José dos Campos	Comercial	644	105.029	84.023	68%	100%
2014	Passarela Park Prime - 2ª Fase	mar-14	Entregue	Campo Grande	Médio-Alto	120	92.533	37.013	96%	100%
	Up Offices Berrini	mar-14	Entregue	São Paulo	Comercial	234	88.178	66.134	79%	100%
	Helbor Family Garden - 1ª Fase	set-14	Entregue	São Bernardo do Campo	Médio-Alto	206	161.933	97.160	79%	100%
	Adagio Batel	set-14	Entregue	Curitiba	Médio-Alto	221	72.070	57.656	41%	100%
	Helbor Reserva da Praça	set-14	Entregue	Fortaleza	Médio	189	114.921	114.910	94%	100%
	The CityPlex Osasco	out-14	Entregue	Osasco	Comercial Médio-Alto	364	102.823	71.976	85%	100%
	Helbor Downtown Offices	out-14	Entregue	São José dos Campos	Comercial	203	52.997	52.992	56%	100%
	Helbor Trend Higienópolis	dez-14	Entregue	São Paulo	Alto	226	73.456	66.110	91%	100%



ANEXO II – EMPREENDIMENTOS

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2015	Urban Resort - 1ª fase	mar-15	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	176	57.191	40.034	81%	100%
	Helbor Family Garden - 2ª Fase	abr-15	Entregue	São Bernardo do Campo	Médio-Alto	150	107.930	64.758	98%	100%
2016	Helbor Art Paulista	dez-16	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	204	106.196	106.196	70%	100%
2017	Atria	mai-17	Entregue	Barueri	Alto	78	139.465	62.759	97%	100%
	Helbor Visionist Cabral	jun-17	Entregue	Curitiba	Médio-Alto	230	131.565	92.095	81%	100%
	Helbor Patteo Bosque Maia - 1ª Fase	dez-17	set-20	Guarulhos	Comercial e Médio	291	58.208	46.567	88%	99%
	Caminhos da Lapa Condomínio Jerivás	dez-17	Entregue	São Paulo	Alto	200	205.531	78.454	86%	100%
2018	Myrá	mar-18	Entregue	Barueri	Alto	50	145.182	65.332	84%	100%
	Helbor Patteo Bosque Maia - 2ª fase	jun-18	Entregue	Guarulhos	Médio-Alto	192	120.732	96.586	86%	100%
	Palmer 683 By Helbor	ago-18	Entregue	Santo André	Alto	54	59.857	29.928	94%	100%
	Helbor Spazio Vita	set-18	mar-21	São Paulo	Médio-Alto	170	85.348	76.813	88%	100%
	My Helbor Osasco	nov-18	Entregue	Osasco	Médio-Alto	155	61.359	61.359	76%	100%
	Helbor Praças Ipoema	nov-18	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio	268	96.111	73.411	77%	100%
2019	Facces Jardins by Helbor	fev-19	abr-21	São Paulo	Altíssimo	19	125.458	62.729	68%	86%
	Helbor São Paulo South House	mar-19	mar-21	São Paulo	Médio-Alto	216	155.427	108.799	79%	95%
	Helbor Landscape Ecoville	jun-19	out-21	Curitiba	Alto	126	131.985	105.588	81%	82%
	W Residences São Paulo	set-19	mai-23	São Paulo	Altíssimo	216	460.270	264.655	36%	24%
	Helbor My Square	nov-19	out-22	São Paulo	Médio-Alto	252	115.963	57.982	71%	46%
	Helbor Passeo Patteo Mogilar - 1ª Fase	nov-19	dez-22	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	324	229.989	183.991	54%	39%
	Helbor Edition Vila Madalena	dez-19	mar-23	São Paulo	Alto	169	107.482	96.734	58%	21%
2020	Helbor Window Moema	set-20	mai-23	São Paulo	Alto	211	138.391	83.035	96%	11%
	DNA Taquaral	nov-20	jun-23	Campinas	Médio-Alto	90	47.694	33.386	39%	4%
	Caminhos da Lapa - Elo	nov-20	jun-23	São Paulo	Médio	308	157.642	60.203	58%	0%
	Reserva Ipoema by Helbor - 1ª Fase	nov-20	mai-23	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	70	91.120	36.448	26%	5%
	Helbor Allure	dez-20	jul-23	São Paulo	Alto	30	52.835	44.910	62%	1%
	Helbor Signature	dez-20	jul-23	Joinville	Alto	66	84.157	84.157	14%	2%
2021	Helbor Patteo Klabin - 1ª Fase	fev-21	jan-24	São Paulo	Médio-Alto	306	124.657	74.794	78%	0%
	Helbor Passeo Patteo Mogilar - 2ª Fase	mai-21	out-23	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	108	97.340	77.872	14%	0%
	Reserva Caminhos da Lapa - 1ª Fase	jun-21	jun-24	São Paulo	Médio-Alto	171	198.197	99.098	26%	0%
	Helbor Grand Home Patteo Klabin - 2ª Fase	jun-21	jun-24	São Paulo	Alto	240	376.193	225.716	6%	0%
	Reserva Ipoema by Helbor Home - 2ª Fase	jun-21	set-24	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	134	79.168	31.667	16%	0%



### ANEXO III – GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## ANEXOS

### ANEXO III – GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

**VGV** – Valor Geral de Vendas.



## ANEXOS

### ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

#### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

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

#### DRE

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Receita líquida	(134)	5.719	508.226	439.019
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(381.073)	(363.142)
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>(134)</b>	<b>5.719</b>	<b>127.153</b>	<b>75.877</b>
<b>Despesas e receitas:</b>				
Despesas gerais e administrativas	(30.501)	(25.932)	(44.773)	(40.228)
Despesas comerciais	(1.202)	(1.091)	(42.746)	(39.133)
Despesas tributárias	(1.012)	(548)	(3.767)	(6.509)
Outras receitas e despesas	30.115	(2.412)	31.501	2.494
Equivalência patrimonial	76.190	12.730	21.105	10.926
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>73.456</b>	<b>(11.534)</b>	<b>88.473</b>	<b>3.427</b>
<b>Resultado financeiro:</b>				
Despesas financeiras	(23.182)	(13.128)	(41.912)	(25.541)
Receitas financeiras	7.620	9.799	49.134	24.058
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>57.894</b>	<b>(14.863)</b>	<b>95.695</b>	<b>1.944</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social:</b>				
Correntes	-	-	(11.450)	(12.036)
Diferidos	(64)	5	(447)	2.208
<b>Lucro (prejuízo) do período</b>	<b>57.830</b>	<b>(14.858)</b>	<b>83.798</b>	<b>(7.884)</b>
<b>Lucro (prejuízo) do período atribuível à:</b>				
Acionistas controladores		-	57.830	(14.858)
Acionistas não controladores		-	25.968	6.974
			<b>83.798</b>	<b>(7.884)</b>
<b>Lucro (prejuízo) básico por ação (valor expresso em Reais)</b>	<b>0,4358</b>	<b>(0,0224)</b>		



## ANEXOS

### ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

#### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

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

#### ATIVO

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
<b>Ativo circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	22.996	13.050	192.497	115.886
Títulos e valores mobiliários	147.083	243.875	234.208	333.621
Contas a receber	105.240	37.667	586.940	584.510
Imóveis a comercializar	10.022	1.513	1.891.548	2.074.035
Outros ativos	14.833	14.494	70.355	70.683
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>300.174</b>	<b>310.599</b>	<b>2.975.548</b>	<b>3.178.735</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Contas a receber	937	866	285.458	231.329
Imóveis a comercializar	815	815	455.751	491.690
Partes relacionadas	671.752	711.794	70.145	30.522
Depósitos judiciais	3.100	3.061	22.008	18.702
Outros ativos	-	-	52.647	68.756
Investimentos	1.909.668	1.892.566	324.686	263.573
Imobilizado e intangível	31.870	30.682	74.734	71.333
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>2.618.142</b>	<b>2.639.784</b>	<b>1.285.429</b>	<b>1.175.905</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.918.316</b>	<b>2.950.383</b>	<b>4.260.977</b>	<b>4.354.640</b>



## ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

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

## PASSIVO CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Passivo circulante	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos	511.488	463.710	490.223	460.659
Debêntures	9.691	47	9.691	47
Fornecedores	2.480	1.495	63.247	62.615
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	6.321	7.923	14.353	13.775
Passivo a descoberto	7.675	12.556	-	-
Tributos diferidos	104	99	10.165	10.378
Adiantamentos de clientes	-	-	139.939	143.102
Credores por imóveis compromissados	-	-	64.730	149.016
Contas a pagar	7.813	8.556	72.965	88.832
Partes relacionadas	458.095	495.690	96.222	82.714
Dividendos a pagar	-	6.298	-	6.298
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>1.003.667</b>	<b>996.374</b>	<b>961.535</b>	<b>1.017.436</b>
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	488.945	616.673	739.151	921.365
Debêntures	82.672	47.100	82.672	47.100
Tributos diferidos	3.952	4.060	23.806	23.341
Adiantamentos de clientes	-	-	446.321	459.324
Credores por imóveis compromissados	-	-	166.393	155.227
Contas a pagar	18.938	20.759	32.655	32.762
Provisão para demandas judiciais	1.136	1.090	18.522	23.138
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>595.643</b>	<b>689.682</b>	<b>1.509.520</b>	<b>1.662.257</b>



## ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

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

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
<b>Patrimônio líquido:</b>				
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	(7.296)	(4.145)	(7.296)	(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	57.830	-	57.830	-
	<b>1.319.006</b>	<b>1.264.327</b>	<b>1.319.006</b>	<b>1.264.327</b>
Participação de acionistas não controladores	-	-	470.916	410.620
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.319.006</b>	<b>1.264.327</b>	<b>1.789.922</b>	<b>1.674.947</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2.918.316</b>	<b>2.950.383</b>	<b>4.260.977</b>	<b>4.354.640</b>