

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2020**

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

**Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Helbor Empreendimentos S.A.
Mogi das Cruzes - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da **Helbor Empreendimentos S.A. (“Companhia”)** e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.20.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.20.1, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion - "POC"*) de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (c) teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos; (d) verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos e (e) avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações.

Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8, a Companhia ao longo do exercício de 2020 celebrou contratos relevantes e acordos de investimento com partes relacionadas que não fazem parte da estrutura societária da Companhia. Estas operações foram realizadas com a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S/A (“HBR”) e suas controladas, que é uma sociedade anônima de capital aberto, controlada pelo mesmo acionista controlador da Companhia.

Estes acordos e políticas internas das transações com partes relacionadas, formalizados especificamente para as transações com a HBR, têm como propósito determinar os protocolos para aprovação dos projetos em conjunto, bem como as vendas de ativos entre as companhias.

Consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria devido à relevância destas transações nas demonstrações contábeis e respectivas divulgações.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

Resposta da auditoria ao assunto

Em relação a tais transações, efetuamos como principais procedimentos:

- Leitura da política vigente das transações com partes relacionadas e leitura dos contratos e acordos de investimentos celebrados entre as partes;
- Indagações a Alta Administração sobre as transações realizadas no período;
- Testes de detalhes nas transações com partes relacionadas ocorridas no exercício corrente;
- Avaliação do cumprimento das exigências estipuladas nos contratos e acordos de investimentos para a realização das transações entre as partes relacionados;
- Avaliação das divulgações em notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, consideramos que as transações com partes relacionadas foram adequadamente registradas e divulgadas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

São Paulo, 16 de março de 2021.

Helbor Empreendimentos S.A.

Balanços patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	13.050	14.519	115.886	194.196
Títulos e valores mobiliários	5	243.875	284.287	333.621	386.754
Contas a receber	6	37.667	8.491	584.510	545.929
Imóveis a comercializar	7	1.513	1.313	2.074.035	2.321.538
Outros ativos	-	14.494	5.289	70.683	41.214
Total do ativo circulante		310.599	313.899	3.178.735	3.489.631
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	866	761	231.329	236.617
Imóveis a comercializar	7	815	815	491.690	519.440
Partes relacionadas	8.1	711.794	236.421	30.522	-
Depósitos judiciais	17(c)	3.061	2.925	18.702	13.539
Outros ativos	-	-	-	68.756	69.868
Investimentos	9	1.892.566	1.698.616	263.573	237.518
Imobilizado e intangível	10	30.682	28.022	71.333	61.371
Total do ativo não circulante		2.639.784	1.967.560	1.175.905	1.138.353
Total do ativo		2.950.383	2.281.459	4.354.640	4.627.984

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Helbor Empreendimentos S.A.

Balanços patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	463.710	181.526	460.659	414.556
Debêntures	12	47	63.647	47	63.647
Fornecedores	-	1.495	2.607	62.615	58.408
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	16	7.923	7.471	13.775	12.289
Passivo a descoberto	8(c)	12.556	31.865	-	490
Tributos diferidos	18	99	106	10.378	12.065
Adiantamentos de clientes	15	-	-	143.102	252.776
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	149.016	63.832
Contas a pagar	14	8.556	55.522	88.832	101.354
Partes relacionadas	8.1	495.690	397.859	82.714	37.585
Dividendos a pagar	21(g)	6.298	-	6.298	-
Total do passivo circulante		996.374	740.603	1.017.436	1.017.002
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	616.673	260.822	921.365	1.023.685
Debêntures	12	47.100	-	47.100	-
Tributos diferidos	18	4.060	4.439	23.341	24.284
Adiantamentos de clientes	15	-	-	459.324	505.745
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	155.227	396.879
Contas a pagar	14	20.759	24.199	32.762	32.403
Provisão para demandas judiciais	19(a)	1.090	694	23.138	24.504
Total do passivo não circulante		689.682	290.154	1.662.257	2.007.500
Patrimônio líquido:					
Capital social integralizado	21(a)	1.310.225	1.750.496	1.310.225	1.750.496
(-) Gastos com oferta pública de ações	21(b)	(36.921)	(36.921)	(36.921)	(36.921)
Ações em tesouraria	21(c)	(25.052)	(25.052)	(25.052)	(25.052)
Ajuste de avaliação patrimonial	21(d)	(4.145)	2.450	(4.145)	2.450
Reserva legal	21(e)	1.326	-	1.326	-
Reserva de lucros	21(f)	18.894	-	18.894	-
Prejuízos Acumulados	21(a)	-	(440.271)	-	(440.271)
		1.264.327	1.250.702	1.264.327	1.250.702
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	410.620	352.780
Total do patrimônio líquido		1.264.327	1.250.702	1.674.947	1.603.482
Total do passivo e patrimônio líquido		2.950.383	2.281.459	4.354.640	4.627.984

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Helbor Empreendimentos S.A.

Demonstrações do resultado

para os exercícios findos em em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto lucro e prejuízo por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Receita líquida	24	7.399	5.709	973.821	1.290.899
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	25	(55)	(665)	(781.708)	(1.139.543)
Lucro bruto		7.344	5.044	192.113	151.356
Despesas e receitas:					
Despesas gerais e administrativas	26(a)	(56.391)	(57.411)	(84.086)	(83.410)
Despesas comerciais	26(b)	(1.998)	(184)	(84.944)	(98.040)
Despesas tributárias	26(a)	(1.501)	(4.394)	(11.658)	(17.444)
Outras receitas e despesas	28	(3.500)	29.902	564	40.981
Equivalência patrimonial	9	92.498	(41.093)	41.151	19.568
Resultado antes do resultado financeiro		36.452	(68.136)	53.140	13.011
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	27	(29.651)	(49.469)	(54.706)	(129.835)
Receitas financeiras	27	19.810	12.930	86.129	50.962
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		26.611	(104.675)	84.563	(65.862)
<i>Imposto de renda e contribuição social:</i>					
Correntes	17(a)	-	-	(22.522)	(21.257)
Diferidos	17(a)	(93)	481	(87)	(1.699)
Lucro (prejuízo) do exercício		26.518	(104.194)	61.954	(88.818)
Lucro (prejuízo) do exercício atribuível à:					
Acionistas controladores				26.518	(104.194)
Acionistas não controladores				35.436	15.376
				61.954	(88.818)
Lucro (prejuízo) básico por ação (Valor expresso em Reais)	22	0,0679	(2,0850)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Helbor Empreendimentos S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

para os exercícios findos em em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto lucro por ação)

	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
<i>Lucro (prejuízo) do exercício</i>	<u>26.518</u>	<u>(104.194)</u>	<u>61.954</u>	<u>(88.818)</u>
<i>Outros componentes do resultado abrangente</i>				
<i>Ajuste de avaliação patrimonial</i>	<u>(6.595)</u>	<u>(4.814)</u>	<u>(6.595)</u>	<u>(4.814)</u>
<i>Total do resultado abrangente do exercício</i>	<u>19.923</u>	<u>(109.008)</u>	<u>55.359</u>	<u>(93.632)</u>
<i>Total do resultado abrangente do exercício atribuível à:</i>				
<i>Acionistas controladores</i>			19.923	(109.008)
<i>Acionistas não controladores</i>			35.436	15.376
<i>Resultado abrangente do exercício</i>			<u>55.359</u>	<u>(93.632)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Helbor Empreendimentos S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Notas	Reserva de lucros							Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de acionistas	Patrimônio líquido total	
		Capital social	Custo na emissão de ações	Ações em tesouraria	Ajuste de avaliação patrimonial	Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados					Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		1.190.439	(13.236)	(25.052)	7.264	-	-	-	-	(336.077)	823.338	325.717	1.149.055
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	(104.194)	(104.194)	15.376	(88.818)
Aumento de capital	210(a)	560.057	(23.685)	-	-	-	-	-	-	-	536.372	-	536.372
Transações com acionistas não controladores	21(d)	-	-	-	(4.814)	-	-	-	-	-	(4.814)	-	(4.814)
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.687	11.687
Saldos em 31 de dezembro de 2019		1.750.496	(36.921)	(25.052)	2.450	-	-	-	-	(440.271)	1.250.702	352.780	1.603.482
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	26.518	26.518	-	26.518	35.436	61.954
Redução de capital por absorção do prejuízo	21(a)	(440.271)	-	-	-	-	-	-	-	440.271	-	-	-
Transações com acionistas não controladores	21(d)	-	-	-	(6.595)	-	-	-	-	-	(6.595)	-	(6.595)
Constituição de reserva legal	21(e)	-	-	-	-	1.326	-	(1.326)	-	-	-	-	-
Dividendos propostos	21(g)	-	-	-	-	-	-	(6.298)	(6.298)	-	(6.298)	-	(6.298)
Retenção de lucros	21(f)	-	-	-	-	-	18.894	(18.894)	-	-	-	-	-
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.404	22.404
Saldos em 31 de dezembro de 2020		1.310.225	(36.921)	(25.052)	(4.145)	1.326	18.894	-	20.220	-	1.264.327	410.620	1.674.947

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Helbor Empreendimentos S.A.

Demonstrações do fluxo de caixa - método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fluxo operacional				
Das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	26.611	(104.675)	84.563	(65.862)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	5.113	5.326	13.249	9.171
Ajuste a valor presente	-	-	5.099	(389)
Provisão para demandas judiciais	396	(1.214)	(1.366)	8.213
Provisão para risco de crédito e distrato	77	(1.369)	(12.492)	(84.129)
Provisão para perda na realização de imóveis	-	-	(3.425)	(18.813)
Tributos diferidos - Pis e Cofins	(79)	(203)	(1.268)	1.410
Ganho em investimentos com compra vantajosa	-	(45.449)	-	(45.449)
Apropriação de encargos sobre financiamentos	22.030	40.626	87.136	141.758
Encargos financeiros sobre financiamentos amortizados (capitalizados)	(23.901)	(14.912)	(23.901)	(14.912)
Apropriação de encargos financeiros sobre mútuo / empréstimos	177	(98)	177	(98)
Equivalência patrimonial	(92.498)	41.093	(41.151)	(19.568)
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	(29.358)	1.937	(25.900)	(71.489)
Imóveis à comercializar	(200)	(55)	302.579	336.928
Tributos a recuperar	(1.297)	(957)	1.378	(2.319)
Depósitos judiciais	(136)	2.336	(5.163)	(2.099)
Outros ativos	(8.085)	(1.932)	(29.912)	(87.983)
Contas a receber de partes relacionadas	(475.373)	(138.457)	(30.522)	-
Contas a pagar de partes relacionadas	97.831	297.431	45.129	4.841
Fornecedores	(1.112)	2.049	4.207	29.994
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	452	1.790	1.282	2.125
Adiantamentos de clientes	-	(47.432)	95.816	(94.172)
Credores por imóveis compromissados	-	-	(274.018)	152.976
Contas a pagar	(50.406)	5.993	(146.307)	138.014
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(23.368)	(22.894)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(44.059)	(49.806)	(91.533)	(168.253)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(573.817)	(7.978)	(69.711)	127.001
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos	(103.855)	(203.286)	7.611	(10.574)
Intangível	(412)	(335)	(420)	(339)
Imobilizado e intangível	(7.361)	(1.314)	(22.791)	(12.707)
Títulos e valores mobiliários	40.412	(213.804)	53.133	(226.179)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(71.216)	(418.739)	37.533	(249.799)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos e financiamentos	810.408	671.634	1.077.599	1.597.739
Pagamentos de principal dos empréstimos e financiamentos	(166.844)	(768.766)	(1.145.918)	(1.888.684)
Aumento de capital	-	560.057	-	560.057
Despesa com oferta pública de ações	-	(23.685)	-	(23.685)
Débitos com participantes em SCPs	-	-	(148)	(456)
Participação de acionistas não controladores	-	-	22.335	11.686
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	643.564	439.240	(46.132)	256.657
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.469)	12.523	(78.310)	133.859
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	14.519	1.996	194.196	60.337
No fim do exercício	13.050	14.519	115.886	194.196
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.469)	12.523	(78.310)	133.859

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Helbor Empreendimentos S.A.

DVA - Demonstrações do Valor Adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
1. Receitas				
1.1 Receita com vendas de imóveis	615	926	978.149	1.297.023
1.2 Receita de serviços	7.000	5.248	13.702	10.493
1.3 Receitas (Despesas) Operacionais	(3.501)	29.902	3.588	47.938
	4.114	36.076	995.439	1.355.454
2. Insumos				
2.1 Custo dos imóveis vendidos e serviços	(55)	(665)	(781.709)	(1.139.543)
2.2 Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(13.039)	(12.109)	(114.749)	(131.394)
3. Valor Adicionado Bruto	(8.980)	23.302	98.981	84.517
4. Retenções				
4.1 Depreciação e amortização	(5.113)	(5.326)	(13.249)	(9.095)
	(5.113)	(5.326)	(13.249)	(9.095)
5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)	(14.093)	17.976	85.732	75.422
6. Valor Adicionado Recebido em Transferencia				
6.1 Equivalência Patrimonial	92.498	(41.093)	41.151	19.568
6.2 Receitas Financeiras	19.810	12.930	86.129	50.962
	112.308	(28.163)	127.280	70.530
7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)	98.215	(10.187)	213.012	145.952
8. Distribuição do Valor Adicionado				
8.1 Pessoal e Encargos				
8.1.1 Remuneração direta	27.864	28.148	28.322	28.634
8.1.2 Benefícios	5.278	4.849	5.441	5.013
8.1.3 FGTS	1.400	1.780	1.450	1.818
	34.542	34.777	35.213	35.465
8.2 Impostos Taxas e Contribuições				
8.2.1 Federais	7.123	6.109	52.339	53.388
8.2.2 Estaduais	22	14	22	14
8.2.3 Municipais	491	330	8.098	12.956
	7.636	6.453	60.459	66.358
8.3 Juros e Aluguel				
8.3.1 Juros	26.553	36.451	38.056	95.926
8.3.2 Aluguéis	-	-	1	(37)
8.3.3 Outras	2.966	16.326	17.329	37.058
	29.519	52.777	55.386	132.947
8.4 Remuneração de Capitais Próprios				
8.4.1 Lucro (prejuízo) do Exercício	26.518	(104.194)	26.518	(104.194)
8.4.2 Acionistas não controladores	-	-	35.436	15.376
	26.518	(104.194)	61.954	(88.818)
Total Distribuição do Valor Adicionado	98.215	(10.187)	213.012	145.952

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTE AO ANO DE 2020

Mogi das Cruzes, 16 de março de 2021 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o ano de 2020. As demonstrações contábeis individuais e 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).

As informações contidas no relatório da administração são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos 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

O ano de 2020 impôs novos desafios ao setor da construção civil, em especial ao mercado imobiliário, que inicialmente projetava uma aceleração em seu processo de recuperação, em março passou a enfrentar incertezas decorrentes da pandemia de Covid-19, mas teve resiliência e agilidade para se adequar a esse momento.

Nesse cenário, no ano passado, a Companhia manteve o ritmo de suas obras, concluídas conforme cronograma, conseguiu excelentes resultados na venda de imóveis prontos e de lançamentos apresentados ao mercado, apesar das restrições de funcionamento impostas aos estandes de vendas que se mantiveram fechados por 100 dias.

Em resposta a maior procura por imóveis para futura moradia e também como investimento, o quarto trimestre da Cia. celebrou uma forte retomada nos lançamentos de diversos projetos que já estavam prontos aguardando o momento oportuno para virem a mercado.

Assim, foi possível atender aqueles que buscavam adquirir um imóvel novo ou mais amplo para morar, e que se aproveitaram de melhores condições de financiamento, em decorrência da Selic baixa, ou ainda oferecer uma opção segura a tantos outros clientes que voltaram a apostar na solidez e potencial de valorização do bem imóvel, ante a menor atratividade apresentada por outras aplicações.

Como resultado do esforço e estratégia da Cia., as vendas de 2020 atingiram um patamar próximo ao registrado no ano anterior. As Vendas Brutas Totais de 2020 atingiram **R\$ 1,446 bilhão**, redução de 16% frente ao ano anterior. Já as vendas parte Helbor totalizaram **R\$ 955 milhões**, volume 23% menor do que em 2019.

Em 2020, lançamos 7 empreendimentos totalizando R\$ 649 milhões, dos quais R\$ 396 milhões parte Helbor. Do total de lançamentos, 5 foram feitos no 4T20 (sendo 3 no final do mês de novembro e 2 em dezembro), atingindo R\$ 433 milhões de VGV, sendo parte Helbor de R\$ 259 milhões.

Durante a pandemia, a Cia. adotou medidas adicionais para que não houvesse impacto na evolução das obras em execução, e assim entregou no ano passado, dentro do prazo estipulado, 6 empreendimentos, totalizando um VGV parte Helbor de R\$ 506 milhões e 1.257 unidades líquidas de permutas.



Com esse resultado, as obras concluídas em 2020 elevaram o número de unidades entregues da Cia. em sua trajetória de 43 anos à marca histórica de 40 mil, entre apartamentos, casas, salas comerciais, lajes corporativas, unidades hoteleiras, casas e lotes urbanizados.

A empresa encerrou o ano de 2020 com um lucro líquido de R\$ 26,5 milhões revertendo o prejuízo do ano anterior no valor de R\$104,2 milhões, ratificando o processo de retomada que a empresa vem conduzindo a partir de 2019.

Desde então a Cia. tem desenvolvido importantes ações voltadas à melhoria da gestão financeira e, com criatividade, adotado soluções bem-sucedidas para reduzir o estoque de unidades comerciais, incrementar o repasse imobiliário, ampliar as operações de CRI e baixar o seu endividamento e suas despesas financeiras.

Além disso, inúmeras iniciativas internas promoveram um melhor aproveitamento do efetivo de colaboradores, cada vez mais amparado por sistemas integrados e eficientes, que visam dar maior eficiência em todas nossas ações e projetos.

A Helbor agradece a confiança nela depositada pelos investidores ao longo dos anos e reafirma o seu compromisso com a busca constante por efetividade nos resultados do seu modelo de negócio, visando a geração de valor aos acionistas e o justo reconhecimento do mercado que mantenha a Companhia entre as de maior destaque do setor, sempre sob uma gestão responsável e transparente.

1) DADOS OPERACIONAIS

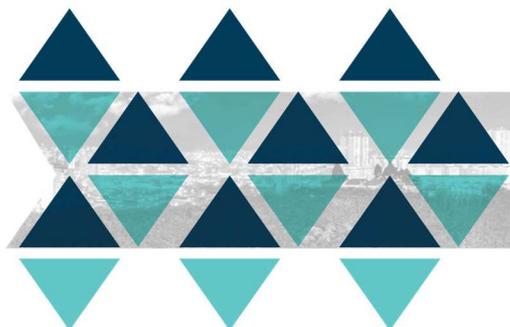
LANÇAMENTOS

No ano de 2020 lançamos 7 empreendimentos totalizando R\$ 649 milhões, dos quais R\$ 396 milhões parte Helbor. O maior volume de lançamentos foi verificado no 4T20, com o início de comercialização de 5 empreendimentos (sendo 3 no final do mês de novembro e 2 em dezembro), atingindo R\$ 433 milhões de VGV, sendo parte Helbor R\$ 259 milhões. A expectativa de lançamentos para 2021 é de R\$ 2,2 bilhões a R\$ 2,6 bilhões (VGV Total) e R\$ 1,4 bilhão a R\$ 1,8 bilhão (parte Helbor), conforme Fato Relevante divulgado recentemente.

Lançamentos	Localização	Segmento	Unid 1	Unid. Líquidas 2	VGW Total	VGW Helbor	Part. Helbor
					Líquido	Líquido	
Helbor Window Moema	São Paulo	Alto Padrão	211	182	138.391	83.035	60%
Helbor Supreme Pinheiros	São Paulo	Alto Padrão	43	26	77.320	54.124	70%
Total 3T20 - 2 Empreendimentos			254	208	215.711	137.159	63,6%
DNA Taquaral	Campinas	Médio	90	71	47.694	33.386	70%
Caminhos da Lapa - Elo	São Paulo	Médio	308	308	157.642	60.203	38%
Reserva Ipoema by Helbor	Mogi das Cruzes	Médio	70	70	91.120	36.448	40%
Helbor Allure	São Paulo	Alto	30	26	52.835	44.910	85%
Helbor Signature	Joinville	Alto	66	66	84.166	84.158	100%
Total 4T20 - 5 Empreendimentos			564	541	433.457	259.105	59,8%
Total 2020 - 7 Empreendimentos			818	749	649.168	396.263	61,0%

1 - Inclui unidades permutadas

2 - Líquido de permutas



VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Brutas Totais de 2020 atingiram **R\$ 1,446 bilhão**, redução de 16% frente ao ano anterior. Já as vendas parte Helbor totalizaram **R\$ 955 milhões**, volume 23% menor do que em 2019. Esse resultado foi obtido num ano em que realizamos menos da metade de lançamentos registrados em 2019 e enfrentando uma série de adversidades geradas pela pandemia da Covid-19, entre elas o fechamento compulsório de todos os nossos estandes de vendas do País, por 100 dias.

As vendas de lançamentos parte Helbor de 2020 totalizaram R\$ 159 milhões, registrando 40% de VSO.

Das vendas parte Helbor do ano de 2020, 83% correspondem às vendas de unidades prontas e em construção, mostrando o foco da Companhia e empenho da equipe comercial na liquidez dessas unidades.

A velocidade de vendas medida pelo indicador VSO Total no ano de 2020 registrou 47,4%, já a parte Helbor atingiu 46,3%, superior ao VSO apresentado no mesmo período de 2019 que foi de 37,7% e 39,7%, respectivamente.

VSO (Parte Helbor)	2020	2019
Estoque no Início do Período (A)	1.556.590	1.977.348
Lançamentos (B)	396.263	870.180
Distratos (C)	111.475	278.872
Oferta (A+B+C)	2.064.328	3.126.400
Vendas (D)	955.395	1.242.515
VSO (D/A+B+C)	46,3%	39,7%

VSO (Total)	2020	2019
Estoque no Início do Período	2.234.375	2.798.727
Lançamentos	649.168	1.412.655
Distratos (C)	169.564	386.559
Oferta	3.053.107	4.597.941
Vendas	1.445.663	1.732.372
VSO	47,4%	37,7%

As tabelas a seguir apresentam a abertura das vendas contratadas por perfil de produto, para 2020:

2020

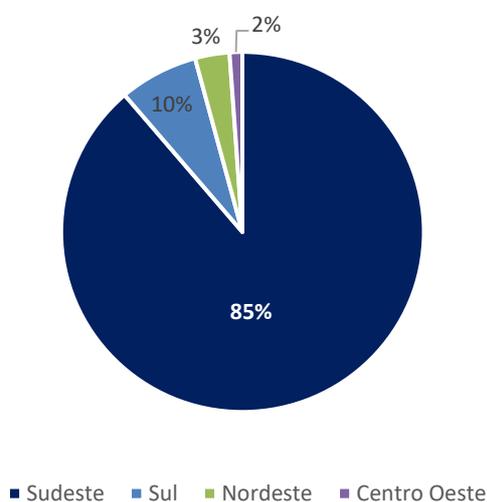
Tipo de venda	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Pronto	849.544	586.570	1.656	61%
Em Construção	319.101	209.901	334	22%
Lançamento	277.017	158.924	356	17%
Total Geral	1.445.663	955.395	2.346	100%



2020

Segmento	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. Sobre Total Vendido Parte Helbor
Altíssimo	128.826	63.910	57	7%
Alto	441.401	273.900	430	29%
Comercial	196.374	160.223	470	17%
Médio Alto	479.602	326.443	945	34%
Médio	199.459	130.919	444	14%
Total Geral	1.445.663	955.395	2.346	100%

As Vendas Contratadas parte Helbor em 2020 estão concentradas na Região Sudeste como mostra o gráfico a seguir:



ESTOQUE

O Estoque total a valor de mercado no encerramento do ano de 2020 somou R\$ 2.348 milhões, sendo R\$ 1.612 milhões referentes à parte Helbor (68% de participação).

A tabela a seguir apresenta o estoque em 2020, em função do período de lançamento:



Período de Lançamento	Estoque Total (R\$ Mil)	Part %	Estoque Helbor (R\$ Mil)	Part %
Pronto	1.075.269	46%	784.091	49%
4T17	37.010	2%	29.608	2%
1T18	27.869	1%	12.541	1%
3T18	5.975	0%	2.987	0%
4T18	34.072	1%	27.257	2%
1T19	132.605	6%	79.872	5%
2T19	47.381	2%	37.905	2%
3T19	338.457	14%	194.613	12%
4T19	310.955	13%	215.765	13%
3T20	19.926	1%	12.638	1%
4T20	318.349	14%	214.341	13%
Total Geral	2.347.868	100%	1.611.619	100%

ENTREGAS

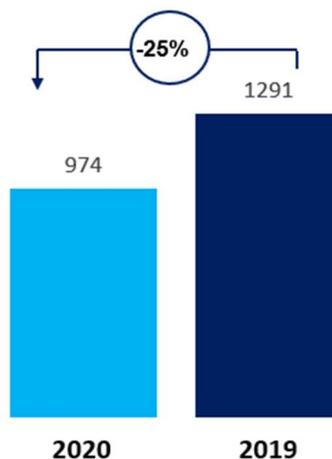
No mês de dez/20 entregamos a primeira fase do empreendimento Caminhos da Lapa Condomínio Jerivás, em São Paulo (SP), com 200 unidades de médio alto padrão e R\$ 205 milhões de VGV Total. Com isso, concluímos o ano com 6 empreendimentos entregues, sendo 3 em São Paulo, 1 em Osasco, 1 em Barueri (SP) e 1 em Curitiba (PR), com VGV Total de R\$ 882 milhões, dos quais R\$ 506 milhões compõem a parte Helbor.

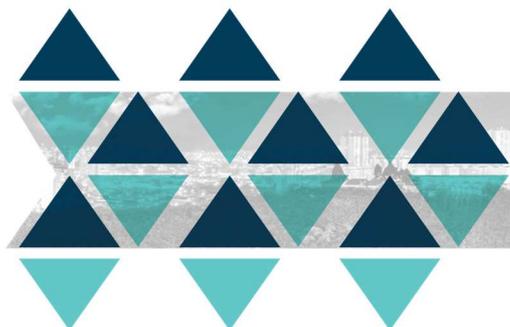
2) DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A Receita Operacional Líquida de 2020 totalizou R\$ 974 milhões, queda de 25% frente a 2019. Essa variação negativa é atribuída aos efeitos da pandemia que afetaram as vendas no período.

Receita Operacional Comparação 12 Meses





RESULTADO BRUTO

O Lucro Bruto de 2020 totalizou R\$192 milhões alta de 26,9% vis-à-vis o ano anterior. A Margem Bruta de 2020, por sua vez, apresentou uma melhora de 800 bps frente o mesmo período de 2019, saindo de 11,7% para 19,7%. A Margem Bruta Ajustada de 2020 apresentou uma melhora em comparação ao mesmo período de 2019, saindo de 21% para 27,7%.

(R\$ Mil)	2020	2019	2020 x 2019
Receita Operacional Líquida	973.821	1.290.899	-24,6%
Custos Operacionais	(781.708)	(1.139.543)	-31,4%
Lucro Bruto	192.113	151.356	26,9%
Margem Bruta	19,7%	11,7%	800 bps
Receita Operacional Líquida	973.821	1.290.899	-24,6%
(-) Ajuste a valor presente	(5.099)	389	n.a.
Receita Operacional Líquida Ajustada	978.920	1.290.510	-24,1%
Custos Operacionais	(781.708)	(1.139.543)	-31,4%
(-) Encargos Financeiros	(74.104)	(119.834)	-38,2%
Custos Operacionais Ajustados	(707.604)	(1.019.709)	-30,6%
Lucro Bruto Ajustado	271.316	270.801	0,2%
Margem Bruta Ajustada	27,7%	21,0%	670 bps

CUSTOS COM VENDAS DE IMÓVEIS

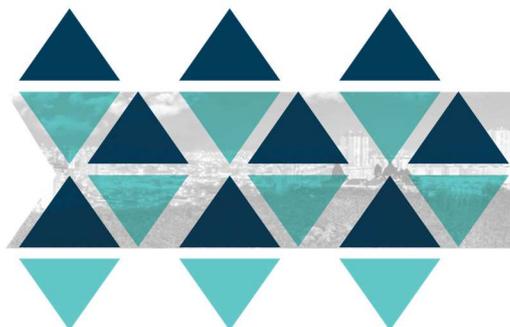
Os custos com venda de imóveis atingiram R\$ 781,7 milhões em 2020, registrando uma queda de 31% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 84 milhões em 2020 e se mantiveram praticamente estáveis, não fosse a alta de 0,8% em relação ao montante de R\$ 83 milhões reportado em 2019. Desta forma, as despesas representaram 8,6% da Receita Líquida de 2020 e 6,5% de 2019.

O montante das despesas administrativas, 67% são despesas alocadas à controladora, e 33% são referentes às SPEs.

(R\$ Mil)	2020	2019	2020 x 2019
Pessoal	(28.432)	(29.345)	-3,1%
Serviços Profissionais	(12.242)	(13.020)	-6,0%
Ocupação	(3.162)	(3.919)	-19,3%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(12.589)	(11.630)	8,6%
Despesas Legais	(15.262)	(8.348)	82,8%
Despesas com Depreciação e Amortização	(6.479)	(6.566)	-1,3%
Materiais Gerais	(2.179)	(2.944)	-26,0%
Outras Despesas Administrativas	(3.741)	(7.638)	-51,0%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(84.086)	(83.410)	0,8%
Receita Operacional Líquida	973.821	1.290.899	-24,6%
DG&A / Receita Líquida	8,6%	6,5%	210 bps



DESPESAS COMERCIAIS

Em 2020, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 85 milhões, queda de 13,4% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior.

O quadro a seguir detalha a abertura das Despesas Comerciais:

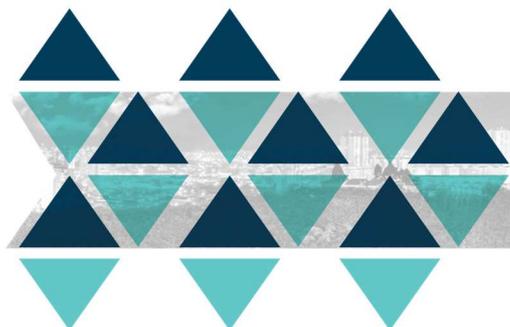
(R\$ Mil)	2020	2019	2020 x 2019
Publicidade e Propaganda	(14.936)	(24.415)	-38,8%
Comissões de Venda	(32.776)	(28.333)	15,7%
Estandes de Venda	(10.652)	(9.374)	13,6%
Decoração de Apartamento Modelo	(3.017)	(1.703)	77,2%
Taxa de Administração	(512)	(1.075)	-52,4%
Manutenção de estoque pronto	(23.051)	(33.140)	-30,4%
Total Despesas Comerciais	(84.944)	(98.040)	-13,4%
Receita Operacional Líquida	973.821	1.290.899	-24,6%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	-8,7%	-7,6%	-113 bps

RESULTADO FINANCEIRO

Em 2020, as Receitas Financeiras atingiram R\$ 86 milhões, alta de 69% se comparado ao mesmo período do ano anterior. Já as Despesas Financeiras totalizaram R\$ 54,7 milhões em 2020, declínio de 57,9% vis-à-vis o 2019. Com isso, o resultado financeiro do ano foi positivo em R\$ 31,4 milhões, significativamente superior ao mesmo período do ano anterior.

O quadro a seguir detalha a abertura de Receitas e Despesas Financeiras:

(R\$ Mil)	2020	2019	2020 x 2019
Receitas de Aplicações Financeiras	14.718	8.248	78,4%
Variação Monetária Ativa	57.570	12.409	363,9%
Juros Ativos sobre Contratos	13.219	29.672	-55,4%
Juros e Multas por Atraso	486	466	4,3%
Outras Receitas Financeiras	136	167	-18,6%
Total de Receitas Financeiras	86.129	50.962	69,0%
Juros Pagos ou Incorridos	(26.729)	(84.135)	-68,2%
Variação Monetária Passiva	(11.132)	(10.772)	3,3%
Comissões e despesas bancárias	(1.914)	(9.287)	-79,4%
Outras Despesas Financeiras	(14.931)	(25.641)	-41,8%
Total de Despesas Financeiras	(54.706)	(129.835)	-57,9%
Resultado Financeiro	31.423	(78.873)	n.a.



EBITDA

No ano de 2020, o EBITDA atingiu o valor de R\$ 66 milhões, apresentando uma alta de 199% frente o valor registrado em 2019. A margem EBITDA do período, por sua vez, foi de 6,8%, 510 bps superior ao mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA ajustada pelos encargos financeiros no custo e ajuste a valor presente atingiu 14,8% em 2020, alta de 700 bps vis-à-vis 2019.

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

(R\$ Mil)	2020	2019	2020 x 2019
Lucro Antes IR e CS	84.563	(65.862)	n.a.
(-) Receitas Financeiras	86.129	50.962	69,0%
(+) Despesas Financeiras	54.706	129.835	-57,9%
(+) Depreciação e Amortização	13.249	9.171	44,5%
EBITDA	66.389	22.182	199,3%
Receita Operacional Líquida	973.821	1.290.899	-24,6%
Margem EBITDA	6,8%	1,7%	510 bps
EBITDA	66.389	22.182	199,3%
(+) Ajuste a Valor Presente	5.099	(389)	n.a.
(+) Outras receitas e despesas	(564)	(40.981)	-98,6%
(+) Encargos Financeiros no Custo	74.104	119.834	-38,2%
EBITDA Ajustado	145.028	100.646	44,1%
Receita Operacional Líquida Ajustada	978.920	1.290.510	-24,1%
Margem EBITDA Ajustada	14,8%	7,8%	700 bps

LUCRO LÍQUIDO

O resultado líquido de 2020 totalizou R\$ 26,5 milhões revertendo o prejuízo do ano de 2019 no valor de R\$ 104,2 milhões.

A Companhia apresenta uma tendência de melhora nos resultados demonstrando a evolução no seu novo ciclo, em que os projetos novos, que estão sendo lançados, possuem margens mais robustas, se contrapondo às margens mais comprimidas de alguns projetos que, nesse momento, encontram-se em fase final, graças à venda massiva do estoque de unidades prontas.

A tabela a seguir apresenta a margem líquida:

(R\$ Mil)	2020	2019	2020 x 2019
Receita Operacional Líquida	973.821	1.290.899	-25%
Lucro Líquido Controlador	26.518	(104.194)	-125%
Margem Líquida	2,7%	-8,1%	1079 bps
Lucro / Prejuízo por Ação 1	0,20	(0,16)	-224%

1-Considerando para os períodos até o 2T20, o número de ações de 663.468.062. Após o grupamento de ações ocorrido no 3T20, o número de ações considerado foi de 133.851.072.



Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes S/S., “BDO”) foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 2020. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2020.

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto operacional

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

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

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

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

O Conselho de Administração aprovou a emissão dessas demonstrações contábeis em reunião realizada em 16 de março de 2021.

2. Resumo das principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

2.2. Base de preparação

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, provisão para rescisões contratuais, provisão para perda com estoque, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

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

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

(a) Demonstrações contábeis individuais

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

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações contábeis separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos ativos em construção de suas controladas. Para fins de IFRS, essa capitalização somente é permitida nas demonstrações contábeis consolidadas e não nas demonstrações contábeis separadas.

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

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(b) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 2.3.

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

A Companhia participa atualmente de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”). Em empreendimentos antigos a Companhia também participava de empreendimentos mediante sócia ostensiva em Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”).

(c) Pressuposto de continuidade operacional

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

2.3. Consolidação

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

(a) Controladas

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

Os resultados das controladas, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua aquisição. As informações contábeis das controladas incluídas na

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

consolidação são de período coincidente com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2020	31/12/2019
SCP Edifício Helbor Tower (i)	100,000	50,000
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga (i)	100,000	99,999
SCP Howa (i)	100,000	99,999
SCP Helbor Resort Reserva do Mar (i)	100,000	99,998
SCP Residencial Helbor Acqualife (i)	100,000	99,989
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	99,990	99,990
SCP Coral Gables (i)	100,000	89,999
SCP Esplanada Life Club	90,000	90,000
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	100,000	100,000
SCP Helbor Reserva do Itapety	99,990	99,990
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2020	31/12/2019
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A. (ii)	99,990	100,000
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,000	70,000
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	80,000	99,990
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2020	31/12/2019
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	57,500	57,500
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	99,990	70,000
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários S.A.	55,000	55,000
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 167 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	60,000	60,000
Hesa 168 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	40,000	40,000
Hesa 169 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	90,000	90,000
Hesa 170 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	99,990	60,000
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	90,000	99,990

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2020	31/12/2019
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,000	55,000
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	90,000	99,990
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	70,000	99,990
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	75,000	99,990
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	99,990
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 204 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	99,990	99,990
SPE Hesa 205 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	99,990	99,990
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	-
SPE Hesa 209 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	-
SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	-
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	-
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	-
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	60,000	60,000
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	65,000
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	70,000
SPE Goiânia Incorporação 15 Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2020	31/12/2019
Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	72,500	60,000
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	80,000	80,000
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	99,990	99,990
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000

i) Aumento da participação societária no período decorrente de transação com sócios.

ii) Redução da participação societária no período decorrente de transação com terceiros.

iii) Empresas constituídas no exercício de 2020.

iv) Venda de participação societária a partir de 2021 para HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

(b) Controladas em conjunto e coligadas

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2020	31/12/2019
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.	25,500	25,500
Residencial Goiânia Alpes S/A Residencial Trinidad Life Style	45,000	45,000
Residencial La Piazza	45,000	45,000
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	45,000	45,000
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda.	30,000	30,000
Futura 19 SPE Empreendimento Ltda.	50,000	50,000

(c) Investimentos indiretos

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2020	31/12/2019
Hesa 173 - Investimentos Imobiliários Ltda.	0,010	0,010
Hesa 178 - Investimentos Imobiliários Ltda.	28,377	28,377
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	50,000	50,000
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,000	50,000

(d) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta “ajuste de avaliação patrimonial”.

(e) Perda de controle em controladas

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

2.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

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

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.6. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.7. Ativos financeiros

2.7.1. Classificação

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

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

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da Companhia.

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

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

2.7.2. Reconhecimento e mensuração

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

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

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

2.7.3. Impairment de ativos financeiros

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

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

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

2.8. Contas a receber

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para risco de crédito ou para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

2.9. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

2.10. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas, substancialmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas.

2.11. Investimentos em participações societárias

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

2.12. Imobilizado

O ativo imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota 10, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

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

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

2.13. Intangível

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

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

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

2.15. Fornecedores e credores por imóveis compromissados

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. As contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor do contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

2.16. Empréstimos e financiamentos e debêntures

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

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

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

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

2.17. Provisões

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

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

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

(i) Garantias

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

(b) Atraso na entrega de empreendimentos

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

contratos de venda das unidades imobiliárias, dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas por atrasos superiores a referida tolerância. A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais. Como mencionado acima, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade, entre outras cláusulas protetivas, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas.

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

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

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

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

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

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

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

de que o lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

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

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia não possui impostos diferidos ativos registrados no balanço.

(a) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos de IRPJ e CSLL não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2020 totalizam R\$ 248.751 (R\$ 248.725 em 2019), representados substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

2.19. Benefícios a empregados e dirigentes

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

(a) Bônus a funcionários e dirigentes

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

(b) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece plano de remuneração com base em ações, o qual será liquidado em ações da Companhia, segundo o qual a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, na rubrica de "Programa de opções de compra de ações". Adicionalmente, cabe ressaltar que as opções desse plano foram exercidas em 2013.

2.20. Reconhecimento de receitas

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(a) Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(b) Unidades em construção

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(c) Operações de permuta física

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

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

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

2.20.2. Receitas de serviços

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

2.20.3. Receitas de locação

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

2.20.4. Receitas financeiras

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

2.21. Novas normas, alterações e interpretações de normas aplicadas pela primeira vez para o período iniciado em, ou após, 1º de janeiro de 2020

Outras normas aplicadas pela primeira vez para o período iniciado em, ou após, 1º de janeiro de 2020

A seguinte interpretação de norma também foi adotada pela primeira vez a partir de 1º de janeiro de 2020, no entanto, não tiveram efeitos relevantes nas demonstrações contábeis da Companhia:

(i) IFRS 3 / CPC 15 – Combinação de Negócios

Alteração da norma IFRS 3 – Definição de negócio. Esclarece aspectos para a definição de negócio, de forma a esclarecer quando uma transação deve ter tratamento contábil de combinação de negócios ou aquisição de ativos. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2020. A Companhia entende que não há eventos futuros de combinações de negócios ou aquisição de ativos, que podem gerar impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) IAS 1 e IAS 8 – CPC 26 / CPC 23 - Apresentação das demonstrações contábeis / políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro

Alteração das normas IAS 1 e IAS 8 – Definição de materialidade, esclarece aspectos de materialidade para o enquadramento da norma contábil onde este conceito é aplicável. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2020. A Companhia entende que não há impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

- (iii) IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 - CPC 48 / CPC 40 – Instrumentos financeiros - Evidenciação

Alteração das normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 – Reforma da taxa de juros, esclarece aspectos relacionados a taxa de juros em instrumentos financeiros de hedge. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2020. A Companhia entende que não há impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

- (iv) IAS 1 / CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis

Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante, esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-circulante. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2020.

2.22. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas e não vigentes

Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37)

Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

Outras normas

Para seguintes normas ou alterações não são esperados impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- Imobilizado – Receita antes do uso pretendido (Alterações à IAS 16);
- Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020 (Alterações a IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Referências ao quadro conceitual (Alterações à IFRS 3);
- Contratos de seguros (IFRS 17).

A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Reconhecimento de receita

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

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

(b) Provisão para ajuste a valor de mercado

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

(c) Contingências

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

A Companhia e suas controladas poderão periodicamente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e revisadas periodicamente e atualizadas pela administração, amparada por seus assessores legais externos.

(d) Provisão para distratos

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixas e bancos	236	2.234	48.801	112.031
Aplicações financeiras (i)	12.814	12.285	67.085	82.165
	13.050	14.519	115.886	194.196

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

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Certificado de depósito bancário (i)	93.411	168.395	95.065	170.376
Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) (ii)	32.534	32.534	117.393	105.711
Fundo de Invest. em Direitos Creditórios (FIDIC) (iii)	-	13.313	-	13.313
FICFI RF Referenciado DI (iv)	3.251	1.766	6.484	27.125
Título de capitalização	-	-	-	1.950
Recibo de Depósito Bancário (v)	114.679	68.279	114.679	68.279
	243.875	284.287	333.621	386.754

(i) Certificado de Depósito Bancário (CDB) remunerado com base em determinados percentuais da variação do CDI, que no exercício obtiveram remuneração entre 10,0% a 141,07% da variação do CDI, avaliados ao valor justo por meio do resultado.

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

(iii) Fundo de Investimento que tem como objetivo investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado, por meio da aplicação de seus recursos em direitos creditórios e/ou ativos financeiros.

(iv) Fundo de Investimento remunerados à taxa média de 97,00% do CDI.

(v) Recibos de depósitos bancários remunerados pela taxa de 6% a.a., avaliados a valor justo por meio do resultado.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contas a receber unidades em construção (i)	-	-	374.599	305.502
Contas a receber unidades concluídas	3.392	3.034	348.439	480.354
Total a receber de clientes	3.392	3.034	723.038	785.856
Ajuste a valor presente (iii)	-	-	(13.072)	(7.972)
Provisão para risco de crédito e distrato (ii)	(1.730)	(1.654)	(41.002)	(48.200)
Outros créditos a receber	36.871	7.872	146.875	52.862
Total do contas a receber	38.533	9.252	815.839	782.546
Circulante	37.667	8.491	584.510	545.929
Não Circulante	866	761	231.329	236.617

- (i) As contas a receber de venda de empreendimentos em construção estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a sua conclusão e entrega das chaves, as contas a receber passam a ser atualizadas com base na variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescidas de juros calculados pela Tabela Price de 12% a.a.

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

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

- (ii) A Companhia constituiu provisão para risco de crédito para as perdas esperadas, bem como provisão para cancelamentos de vendas (distratos) baseada na avaliação individual da carteira realizado pela equipe do departamento financeiro. A provisão para distratos é registrada pelo montante líquido a ser estornado das respectivas contas de receitas e custos, ativos e passivos caso o distrato se materialize.
- (iii) A taxa utilizada no cálculo do valor presente em 2020 foi de 3,24% a.a. (3,23% a.a. em 2019).

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ano	2020	
	Controladora	Consolidado
Vencidas		
Até 90 dias	-	45.857
De 90 a 180 dias	-	13.136
Acima de 180 dias	2.526	90.867
Vencidas	2.526	149.860
A vencer		
2021	-	397.735
2022	866	53.256
2023	-	29.499
2024 em diante	-	92.688
A vencer	866	573.178
Total da carteira	3.392	723.038

7. Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	310	110	892.126	1.088.175
Terrenos a incorporar (i)	815	815	1.026.336	1.034.590
Imóveis em construção	-	-	464.521	562.797
Loteamentos a comercializar	1.203	1.203	1.203	1.203
Juros apropriados (ii)	-	-	205.184	181.284
Provisão para ajuste a valor de mercado (iii)	-	-	(23.645)	(27.071)
Total	2.328	2.128	2.565.725	2.840.978
Circulante	1.513	1.313	2.074.035	2.321.538
Não circulante	815	815	491.690	519.440

- (i) O valor contábil de terrenos a incorporar (custo de aquisição do terreno, acrescido dos custos de registro e financiamento) é transferido para a rubrica "Imóveis em construção" no momento em que é efetuado o lançamento do empreendimento para comercialização.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) Refere-se aos juros e encargos financeiros de demais financiamentos obtidos pela controladora e cujos recursos foram transferidos para as sociedades controladas através de aumento de seu capital, as quais os utilizaram para aplicação em seus empreendimentos, que por serem ativos qualificáveis, os encargos financeiros foram capitalizados e aqueles correspondentes às unidades ainda não comercializadas estão apresentados nos saldos consolidados (na Controladora estão apresentados na rubrica "Investimentos" - Nota 9).
- (iii) A Companhia efetuou a avaliação do valor recuperável dos imóveis a comercializar e registrou a provisão para ajuste a valor de mercado (redução ao valor recuperável dos ativos).

8. Transações com partes relacionadas

(i) Entidades:

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

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

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

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

(ii) Saldos e transações:

Com Acionistas

A Companhia mantém contrato de locação de imóvel, incluindo as instalações onde está estabelecida sua filial, na cidade de São Paulo, o qual é de propriedade da controladora Hélio Borenstein S.A. O valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 715 (R\$ 668 em 2019), O contrato com a Hélio Borenstein S.A. tem vigência de 60 meses e é reajustado, a cada 12 meses, pelo maior índice entre IGP-M, IGPD, INPC e IPCA) registrado como despesas no grupo de Despesas Gerais e Administrativas.

Com HBR Realty e suas controladas

As operações entre HBR Realty e a Companhia, ainda que realizadas por meio de suas controladas, são aprovadas nos Conselhos de Administração de cada uma das companhias, na forma da legislação e da regulamentação aplicáveis, e em linha com as respectivas Políticas de Transações com Partes Relacionadas, com os acordos de investimentos, e com as melhores práticas de governança aplicáveis a transações dessa natureza, pois não considera os votos dos acionistas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

controladores das Companhias. A seguir as operações realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

Em 17 de agosto de 2020, a Companhia celebrou contrato de venda de ativos para HBR Realty. Os referidos contratos possuíam condições suspensivas a serem implementadas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram concretizadas as vendas de seis ativos, em função da superação das condições suspensivas, no montante de R\$ 49.873. Os demais ativos têm previsão de concretização e superação das condições suspensivas no 1º trimestre de 2021.

Efeitos das transações com a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de 2020.

Ativo	HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.	HBR 28 - Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR 39 - Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR 43 - Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR 45 - Investimentos Imobiliários Ltda.
Contas a receber circulante	4.335	1.580	765	1.044	6.432
Imóveis a comercializar	-	(12.511)	-	(7.631)	(6.202)
Contas a receber não circulante	-	9.583	-	6.683	10
Total ativo	4.335	(1.348)	765	96	240

Passivo					
Credores por imóveis compromissados	-	-	297	-	-
Patrimônio líquido					
Resultado do exercício	4.335	(1.348)	468	96	240
Total passivo	4.335	(1.348)	765	96	240

Demonstração do resultado do exercício					
Receita líquida	-	11.163	468	7.727	6.442
Custos dos imóveis vendidos	-	(12.511)	-	(7.631)	(6.202)
Outras receitas (despesas) líquidas	4.335	-	-	-	-
Resultado do exercício	4.335	(1.348)	468	96	240

(iii) Outras operações

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

A Companhia possui contratos de co-incorporação em andamento com a HBR Realty nos empreendimentos Patteo Bosque Maia (Hesa 170); Wide São Paulo (Hesa 172); Avenida das Américas-RJ, (Hesa 158) e W São Paulo (Hesa 150), onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

A Companhia mantém contrato de locação de imóvel, incluindo as instalações onde está estabelecida sua sede, na cidade de Mogi das Cruzes, o qual é de propriedade controlada da HBR Realty, HBR 26 – Investimentos Imobiliários Ltda. (“HBR 26”). O valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 3.044 (R\$ 3.044 em 2019) registrado como despesas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

no grupo de Despesas Gerais e Administrativas. O contrato com a HBR 26 tem vigência de 120 meses e será reajustado anualmente pela variação do IGP-M.

A Companhia mantém contrato de sublocação de imóveis para fins comerciais, com a HBR Realty, assinado em 01 de março de 2018, onde está localizada a filial da HBR Realty na cidade de São Paulo. O valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 204 (R\$ 191 no exercício findo em 31 de dezembro 2019), registrado como despesas no grupo de Despesas Gerais e Administrativas. A vigência do contrato é até 28 de fevereiro de 2021, com reajuste anual pelo IGP-M.

8.1. Com controladas

(i) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	-	300	-	-
SCP Coral Gables	170	170	-	-
SCP Esplanada Life Club	100	-	-	-
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	162	-	-	-
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	-	50	-	-
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	1	1	-	-
SCP Edifício Helbor Tower	30	25	-	-
SCP Helbor Upperhouses Parque Taquaral	1.871	980	-	-
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	280	490	-	-
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	900	-	-
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.650	-	-
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	449	1	-	-
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	675	675	-	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	245	-	-
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.150	-	-
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	500	220	-	-
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	35	-	-
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	150	-	-
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10	-	-
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	500	-	-
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80	320	-	-
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	200	-	-
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	-
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.050	1.050	-	-
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	58.071	606	-	-
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	912	-	-
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.905	-	-	-
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.520	-	-
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.520	-	-	-
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	300	-	-
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	72.796	420	-	-
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	755	-	-	-
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	50	-	-
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	361	118	-	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.557	11.063	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.300	-	-
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	350	-	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.379	2.880	-	-
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.850	1.850	-	-
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.056	-	-	-
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	-
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	6.601	553	-	-
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.054	1	-	-
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.272	-	-	-
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.686	35	-	-
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.303	1.050	-	-
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	932	1.050	-	-
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	(1)	9.949	-	-
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.551	3.350	-	-
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.407	1.686	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.590	20.755	-	-
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.180	13.200	-	-
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	84	-	-
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	79	-	-	-
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.641	26.630	-	-
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	400	200	-	-
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	891	-	-	-
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.500	-	-
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	658	333	-	-
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.171	-	-	-
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.044	2.086	-	-
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	400	880	-	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	14.905	3.080	-	-
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	157	157	-	-
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.143	3.349	-	-
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	943	3	-	-
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	1.674	554	-	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	35.837	528	-	-
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.500	1.064	-	-
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	635	-	-	-
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.344	6.150	-	-
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.280	9.800	-	-
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.802	6.554	-	-
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.024	2.024	-	-
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.768	-	-	-
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.443	18.900	-	-
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.752	-	-	-
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.498	2.370	-	-
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.877	4.710	-	-
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	85	80	-	-
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.083	3.272	-	-
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.933	8.356	-	-
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	900	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	170	-	-	-
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.073	15.710	-	-
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.218	1.517	-	-
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	100	-	-
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	50	-	-	-
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.200	8.800	-	-
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.	56.337	595	-	-
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	30	-	-	-
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3.400	-	-
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	4.400	-	-
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.500	10.500	-	-
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	155	-	-	-
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	-	49	-	-
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	-	190	-	-
SPE Jacarandá Empreendimentos Ltda.	-	2	-	-
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	-	-	-	-
Helbaaco Empreendimento Imobiliários Ltda.	90	-	90	-
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	-	7	-	-
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	135	-	-	-
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.446	-	-	-
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	-	349	-	-
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	4.335	-	4.335	-
HBR 28 - Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	-	-	11.163	-
HBR 39 - Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	765	-
HBR 43- Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	7.727	-
HBR 45 - Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	6.442	-
	711.794	236.421	30.522	-

- (i) Referente a venda de participações societárias das empresas Hesa 204 Investimentos Imobiliários Ltda. e Hesa 205 Investimentos Ltda. pelo montante de R\$ 2.950 e R\$ 1.385 respectivamente;
- (ii) Referente a venda de unidades comerciais da Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (Window Moema) pelo montante de R\$ 22.387, sendo que R\$ 11.163 está realizado pelo método de Porcentagem de Conclusão (POC) e R\$ 11.224 a realizar conforme evolução da obra;
- (iii) Referente ao reembolso de custas da venda do terreno da TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Rua Vergueiro);
- (iv) Referente a venda de unidades comerciais da Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Supreme Pinheiros) pelo montante de R\$ 16.242, sendo que R\$ 7.727 está realizado pelo método de Porcentagem de Conclusão (POC) e R\$ 8.515 a realizar conforme evolução da obra;
- (v) Referente a venda de unidade comerciais da Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda. (Visionist Cabral) pelo montante de R\$ 6.442.

(ii) Passivo circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
SCP Residencial Helbor Acqualife	283	83	-	-
SCP Howa	5.667	3.317	-	-
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.318	6.118	-	-
SCP Helbor Reserva do Mar	150	-	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
SCP Esplanada Life Club	856	406	-	-
Chamantá Helbor Felice Parque da Mooca	150	-	-	-
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	550	-	-	-
Nébias - Offices Vila Rica	300	-	-	-
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	200	-	-	-
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	150	-	-	-
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.360	14.765	-	-
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	105	-	-	-
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70	-	-	-
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	843	843	-	-
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	99	-	-	-
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	763	663	-	-
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	47.882	45.696	-	-
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	160	-	-	-
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	140	-	-	-
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	279	279	-	-
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	120	-	-	-
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	855	855	-	-
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	622	-	-	-
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.448	3.431	-	-
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.000	-	-	-
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.863	-	-	-
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.101	6.095	-	-
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.968	-	-	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	709	-	-	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.038	844	-	-
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.824	-	-	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	215	-	-	-
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	450	146	-	-
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.616	-	-	-
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	16.061	29.904	-	-
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.108	23.098	-	-
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.682	1.567	-	-
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	210	-	-	-
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.730	1.845	-	-
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.923	12.263	-	-
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.575	-	-
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.321	1.814	-	-
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	105	-	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	559	-	-	-
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.975	-	-	-
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	-	-	-
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	910	910	-	-
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.050	-	-	-
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.684	19.633	-	-
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.077	13.293	-	-
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	450	-	-	-
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.136	-	-	-
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.692	-	-	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	255	-	-	-
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	6.195	3.600	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	129	-	-	-
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.999	-	-	-
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.779	5.295	-	-
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	686	-	-	-
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	41.817	50.370	-	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	38.272	23.285	-	-
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.000	-	-	-
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.932	27.932	-	-
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.629	-	-	-
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.216	-	-	-
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.500	-	-	-
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.310	-	-	-
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.378	-	-	-
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	113	-	-	-
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.528	23.512	-	-
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.260	12.933	-	-
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	730	-	-	-
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	494	-	-	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.827	1.666	-	-
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.080	-	-	-
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.593	-	30.126	-
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.000	-	52.588	-
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.827	19.938	-	-
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.980	-	-	-
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	90	-	-	-
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	112	-	-	-
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.300	-	-
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	250	-	-	-
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	130	-	-	-
SPE Jacarandá Empreendimentos Ltda.	150	-	-	-
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	420	-	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.872	-	-	-
Acionistas	-	37.585	-	37.585
	495.690	397.859	82.714	37.585

8.2 Taxa de Administração

As entidades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi reconhecido como receita na controladora, o montante de R\$ 6.999 (R\$ 5.248 em 2019).

8.3 Remuneração dos administradores

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

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Salários e honorários	7.208	6.627
Remuneração do Conselho de Administração	756	810
Encargos sociais	1.593	1.487

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Participação nos lucros ou resultados	3.032	2.706
	12.589	11.630

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

9. Investimentos

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

(i) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
No início do exercício	1.698.616	1.436.259
Aumento de capital	276.966	486.833
Redução de capital	(134.605)	(216.250)
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos	-	44.344
Amortização de ágio	(7.173)	(2.581)
Dividendos	(32.643)	(18.901)
Provisão para perdas	(19.308)	(2.719)
Equivalência patrimonial	92.498	(41.093)
Outros	(5.686)	(2.188)
	1.868.665	1.683.704
Encargos financeiros (i)	23.901	14.912
No fim do exercício	1.892.566	1.698.616

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de empréstimos e financiamentos, empregados pela controladora na compra de terrenos são registrados como investimento na controladora e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas.

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
No início do exercício	237.518	210.739
Aumento de capital	19.444	15.860
Redução de capital	(7.364)	(2.751)
Dividendos	(21.239)	(3.001)
Equivalência patrimonial	41.151	19.568
Outros	(5.937)	(2.897)
	263.573	237.518

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Detalhes do Saldo de Investimentos

	Informações contábeis resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2020								
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<i>SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	13	13	13	-	(4)	(4)	(5)	13	17
<i>SPE Americo Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	51	51	51	-	4	4	147	51	-
<i>SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	8.629	8.629	8.518	-	342	342	1.233	8.517	8.175
<i>SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	31	31	29	-	194	194	94	29	-
<i>SCP Cond. Resid. Cap Ferrat</i>	343	343	343	-	(6)	(6)	126	343	349
<i>SPE Chamaná Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	806	806	786	41	89	89	18	786	696
<i>SCP Coral Gables</i>	1.030	1.030	676	(61)	483	483	173	687	174
<i>SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	168	168	148	-	-	-	(4)	141	141
<i>SCP Esplanada Life Club (iii)</i>	990	990	(98)	(10)	(686)	(618)	(132)	-	529
<i>Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	43.603	43.603	28.441	33.361	6.078	4.255	4	19.909	15.330
<i>SCP Residencial Helbor Acqualife</i>	826	826	798	-	141	141	150	798	658
<i>SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga</i>	257	257	9	-	(32)	(32)	2	9	40
<i>SCP Helbor Reserva do Itapety</i>	5.523	5.523	5.510	1.279	48	48	(307)	5.509	5.112
<i>SCP Helbor Resort Reserva do Mar</i>	394	394	382	-	63	63	4	382	319
<i>SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	535	535	406	-	(150)	(150)	(5)	406	506
<i>SCP Edifício Helbor Tower</i>	355	355	267	-	(8)	(8)	(6)	263	138
<i>SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral</i>	9.813	9.813	7.939	-	-	-	-	7.939	7.689
<i>SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.317	1.317	1.244	44	234	164	592	871	882
<i>SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	20.560	20.560	18.086	1.472	677	677	2.384	18.084	18.457
<i>SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	69.141	69.141	671	-	(1.540)	(1.232)	(3.026)	537	1.769
<i>SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	38.391	38.391	30.188	26	(1.607)	(1.607)	4.306	30.185	26.293
<i>SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	36.778	36.778	34.866	14.668	2.249	2.249	(192)	34.862	30.213
<i>SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	4.111	4.111	3.906	284	(487)	(487)	(1.084)	3.906	2.842
<i>SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	12.786	12.786	3.499	-	(31)	(22)	(31)	2.449	2.471
<i>SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	51.281	51.281	24.517	5.587	(3.275)	(3.275)	(8.392)	24.515	3.792
<i>SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	550	550	312	(3)	(36)	(36)	(299)	312	248
<i>SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	9.970	9.970	6.971	5.638	1.469	1.028	(3.820)	4.880	3.852
<i>SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	47.386	47.386	4.383	17.584	1.206	965	1.877	3.506	2.542
<i>SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	39	39	39	-	(1)	(1)	(2)	39	40
<i>SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.837	3.837	3.409	2.731	(1.040)	(832)	1.483	2.727	440
<i>SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	93	93	93	-	(1)	-	(1)	74	75
<i>SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	108.726	108.726	63.625	71.756	2.584	1.809	(12.292)	44.538	35.449
<i>SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	15.563	15.563	13.778	-	(213)	(128)	222	8.267	7.675
<i>SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	5.953	5.953	(1.559)	3.475	49	44	(1.340)	-	-
<i>SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	13.344	13.344	13.065	1.205	(100)	(100)	1.643	13.063	13.213
<i>SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	99	99	(1)	-	(1)	(1)	(1)	-	-
<i>SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	193	193	193	-	-	-	(1)	193	193
<i>SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	23.445	23.445	23.444	-	(105)	(84)	(104)	18.755	23.547
<i>SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	863	863	80	135	191	172	(18)	72	-
<i>SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	15.783	15.783	13.309	24.236	3.480	3.132	342	11.978	8.846
<i>SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	48	48	(153)	-	(119)	(119)	(192)	-	-
<i>SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	69.137	69.137	20.836	19.790	279	223	219	16.669	16.446
<i>SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	99.195	99.195	23.163	31.172	(6.243)	(6.242)	(14.049)	23.160	53.720
<i>SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.162	2.162	2.158	-	(71)	(71)	39	2.158	1.629
<i>SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	373.290	373.290	139.374	50.493	8.712	5.445	1.920	87.109	77.476
<i>SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.138	2.138	1.116	-	203	203	(231)	1.115	363

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações contábeis resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2020					31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício				
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.701	12.701	4.558	1.723	(831)	(665)	(2.263)	3.646	6.591
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	321	321	(254)	296	(281)	(197)	10	-	19
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.194	37.194	10.052	21.812	(3.333)	(3.000)	(4.604)	9.047	8.357
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.952	23.952	23.948	-	(45)	(36)	(38)	19.158	19.034
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	835	835	835	-	(47)	(47)	(42)	835	782
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.201	12.201	5.554	5.611	1.918	1.535	(143)	4.443	3.388
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	50.167	50.167	10.725	27.142	(1.794)	(1.255)	608	7.508	8.763
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	43.011	43.011	43.004	12.645	3.932	3.932	(15)	43.000	37.658
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	388	388	(2.410)	(711)	(325)	(260)	(401)	-	-
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	869	869	869	-	(50)	(50)	(47)	869	919
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.776	7.776	7.776	-	(90)	(72)	(67)	6.221	6.133
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	45.746	45.746	23.629	13.983	2.077	1.662	(502)	18.903	6.442
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.848	2.848	2.838	-	(30)	(30)	(36)	2.837	2.817
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.133	11.133	9.320	4.463	1.178	1.001	(1.891)	7.922	9.216
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.913	22.913	5.448	2.123	(1.452)	(1.452)	(4.950)	5.447	5.999
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	61.361	61.361	7.408	(4.035)	5.037	5.036	7.125	7.407	7.935
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	60.312	60.312	16.519	28.362	3.893	2.725	403	11.563	9.538
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.273	13.273	1.277	-	(4)	(4)	(9)	1.277	1.230
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.077	22.077	22.077	-	(15)	(15)	(70)	22.075	19.189
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.666	10.666	8.169	-	(134)	(120)	(278)	7.352	7.472
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	130	130	(5)	-	(6)	(6)	(6)	-	1
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	302.581	302.581	49.671	23.839	6.697	3.851	8.161	28.561	24.709
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.398	30.398	7.799	21.271	4.442	2.221	1.669	3.899	1.678
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.760	15.760	11.342	-	(75)	(64)	(36)	9.641	8.387
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	43.157	43.157	15.495	6.861	(1.950)	(1.560)	(2.541)	12.396	32.276
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.894	6.894	3.952	1.914	(240)	(240)	(39)	2.764	1.885
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	97	97	(65)	-	(6)	(5)	(58)	-	-
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.204	14.204	7.350	1.583	14	14	(91)	7.349	4.435
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	81.719	81.719	17.869	35.400	11.119	8.895	4.016	14.296	11.160
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	124.297	124.297	117.094	-	(304)	(304)	(272)	117.083	115.287
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários S.A.	258.379	258.379	77.982	-	(82)	(45)	(47)	42.890	41.808
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	(83)	(83)	(147)	(33)	(36)	(25)	(67)	-	-
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.460	31.460	11.927	18.271	(4.238)	(4.238)	(1.409)	11.926	7.984
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	4.673	4.673	(410)	-	(339)	(271)	(740)	-	-
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	82.982	82.982	32.236	40.994	11.675	8.172	4.333	22.565	14.393
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.569	21.569	17.796	2.089	(2.750)	(1.650)	(1.513)	10.677	8.998
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.127	17.127	16.489	2.199	(296)	(118)	(2)	6.596	5.754
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.930	11.930	2.619	11.346	318	286	(1.126)	2.357	3.808
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	49	49	(8)	-	(3)	(2)	(42)	-	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	107.594	107.594	23.940	77.281	18.146	14.517	8.591	19.152	8.075
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	709	709	709	-	(2)	(1)	(1)	354	355
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	97.086	97.086	55.938	35.782	8.850	5.310	7.666	33.563	28.253
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1.493	1.493	(725)	-	(178)	(125)	(468)	-	-
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.736	2.736	2.736	-	(58)	(58)	(1.422)	2.736	959
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.932	1.932	1.908	-	(101)	(101)	(27)	1.856	905
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.796	15.796	7.265	-	(84)	(84)	(4)	7.264	259
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1.033	1.033	854	-	(10)	(10)	(164)	854	-
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.143	3.143	3.143	-	(80)	(64)	(1.017)	2.514	1.258

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações contábeis resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2020								
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<i>SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.449	1.449	1.449	-	(75)	(67)	(386)	1.304	380
<i>SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	77.966	77.966	69.247	17.613	3.080	1.540	1.745	34.623	27.959
<i>SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	57.671	57.671	57.539	-	(63)	(54)	(114)	48.908	31.750
<i>SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	63.628	63.628	31.804	58.409	9.745	5.847	(179)	19.083	11.195
<i>SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	21.761	21.761	3.681	19.034	(1.631)	(979)	(11)	3.369	4.348
<i>SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	11.915	11.915	11.862	-	(271)	(244)	(303)	10.706	10.332
<i>SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	44.883	44.883	13.367	-	(310)	(170)	(216)	7.352	6.092
<i>SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.733	1.733	1.733	-	(63)	(63)	(814)	1.733	546
<i>SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10.047	10.047	2.888	-	(77)	(70)	(65)	2.599	2.115
<i>SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	2.208	2.208	(51)	497	478	191	(194)	-	-
<i>SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	661	661	661	-	(95)	(95)	(550)	661	86
<i>SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.070	2.070	2.070	-	(98)	(98)	(842)	2.070	818
<i>SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	810	810	810	-	(63)	(63)	(594)	810	174
<i>SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	7	7	7	-	(1)	(1)	(2)	7	8
<i>SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	12.305	12.305	12.282	-	(122)	(85)	(4)	8.600	554
<i>SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	22.088	22.088	17.888	-	(669)	(669)	(1)	17.886	13.956
<i>SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	100.570	100.570	28.582	-	(1.546)	(1.546)	520	28.580	30.126
<i>SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.728	2.728	2.698	-	(121)	(91)	(90)	2.023	519
<i>SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	16.519	16.519	16.519	-	(497)	(348)	5	11.563	11.314
<i>SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	16.775	16.775	16.425	-	(1)	(1)	16	16.423	12.325
<i>SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	34	34	34	-	(2)	(2)	(2)	34	37
<i>SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.882	1.882	937	159	139	69	(141)	468	249
<i>SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	29	29	29	-	(5)	(5)	(26)	29	34
<i>SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	334	334	334	-	(20)	(20)	(57)	334	53
<i>SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	308	308	308	-	(1)	(1)	(1)	308	109
<i>SPE Hesa 204 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)</i>	-	-	-	-	23	23	(40)	-	70
<i>SPE Hesa 205 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)</i>	-	-	-	-	(42)	(42)	(6)	-	204
<i>SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10.702	10.702	202	-	(6)	(6)	(2)	202	208
<i>SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	8	8	8	-	(1)	(1)	(1)	8	9
<i>SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10	10	10	-	-	-	-	10	-
<i>SPE Hesa 209 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10	10	10	-	-	-	-	10	-
<i>SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	119	119	51	-	30	22	(1)	38	16
<i>SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10	10	10	-	-	-	-	10	-
<i>SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10	10	10	-	-	-	-	10	-
<i>SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10	10	10	-	-	-	-	10	-
<i>SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	67.933	67.933	67.637	-	(1.128)	(677)	-	40.582	46.962
<i>SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	17	17	17	-	(1)	(1)	(2)	12	13
<i>SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	18	18	18	-	(7)	(6)	(8)	13	19
<i>SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	5	5	5	-	(2)	(2)	(2)	3	5
<i>SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	238	238	175	-	(2)	(1)	(2)	122	124
<i>SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.056	1.056	944	-	217	217	563	944	578
<i>SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.841	2.841	2.685	27	4	4	(30)	2.685	2.632
<i>SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	11	11	11	-	(1)	(1)	(127)	11	2
<i>SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	59	59	(25)	-	(115)	(115)	(61)	-	-
<i>SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.560	1.560	46	359	492	344	(417)	32	-
<i>SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	885	885	885	-	(20)	(20)	304	885	755
<i>SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	308	308	89	232	193	155	(195)	71	-
<i>SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	620	620	615	-	(4)	(4)	(21)	615	419
<i>SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	173	173	(17)	-	241	217	(186)	-	-
<i>SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.906	3.906	3.837	538	153	153	(186)	3.836	3.184

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações contábeis resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2020								
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<i>SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	155	155	(936)	308	431	431	(174)	-	-
<i>SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	93.486	93.486	34.255	1.068	(2.296)	(2.296)	(3.397)	34.252	36.548
<i>SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	282	282	224	-	44	35	42	180	-
<i>SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	68	68	68	-	(12)	(10)	(12)	54	64
<i>SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	286	286	176	(17)	106	74	(17)	123	49
<i>SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	156	156	156	-	-	-	(2)	148	149
<i>SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	8.751	8.751	8.635	23.250	1.033	723	(4.984)	6.044	14.561
<i>SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.797	3.797	3.797	-	(3)	(3)	(156)	3.797	3.800
<i>SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	903	903	768	307	297	238	(99)	615	-
<i>SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.246	1.246	1.246	-	(54)	(54)	(4)	1.246	1.299
<i>SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.636	1.636	1.478	5	(44)	(44)	83	1.478	1.522
<i>SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	9.397	9.397	3.810	2.015	(565)	(508)	(394)	3.429	8.752
<i>SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	5.125	5.125	5.071	1.727	488	488	(977)	5.071	4.382
<i>SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.755	2.755	1.526	49	310	310	(498)	1.526	2.116
<i>SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	54	54	54	-	(6)	(6)	4	54	61
<i>SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	59.769	59.769	4.701	25.045	2.675	1.605	(1.212)	2.820	12.075
<i>SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	7.614	7.614	7.086	-	77	77	1.079	7.086	6.858
<i>SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	7.543	7.543	3.482	2.022	1.052	842	1.522	2.785	2.383
<i>SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	26	26	26	-	-	-	(1)	26	-
<i>SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	8.741	8.741	6.884	598	(550)	(385)	(713)	4.819	4.084
<i>SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	12.151	12.151	(4.273)	4.007	(2.116)	(1.269)	(3.826)	-	-
<i>SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	5.399	5.399	4.705	(309)	(64)	(64)	(411)	4.705	1.069
<i>SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	4.434	4.434	3.883	28	(515)	(515)	(557)	3.882	2.497
<i>SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	74	74	74	-	-	-	1	74	-
<i>SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	164	164	(427)	-	(84)	(58)	27	-	-
<i>SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	15.082	15.082	7.996	8.477	3.282	1.969	(1.451)	4.798	7.748
<i>SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	24	24	(2.000)	-	(5)	(5)	405	-	-
<i>SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	1.209	1.209	(74)	-	(22)	(20)	(160)	-	-
<i>SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	785	785	699	-	(125)	(125)	(290)	699	474
<i>SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	8.093	8.093	7.647	963	161	121	329	5.735	5.914
<i>SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	62.567	62.567	46.594	3.010	(7.571)	(7.570)	(28.610)	46.589	38.611
<i>SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	60.056	60.056	36.204	27.192	5.044	4.540	2.135	32.583	27.055
<i>SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	8.064	8.064	6.237	30.317	(1.124)	(787)	(4.034)	4.366	6.552
<i>SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	4.761	4.761	4.760	550	553	553	(797)	4.760	-
<i>SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	6.600	6.600	4.193	592	483	387	(497)	3.355	3.208
<i>SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	5.144	5.144	3.314	2.475	233	117	(725)	1.657	3.565
<i>SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	-	-	-	-	-	-	10.392	-	-
<i>SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	4.377	4.377	(539)	359	1.037	518	181	-	-
<i>SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	44.213	44.213	18.368	17.830	4.632	2.316	6.292	9.184	4.043
<i>SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	11	11	(82)	-	(57)	(28)	-	-	-
<i>SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	18.262	18.262	18.262	-	(1)	-	(2)	9.131	8.982
<i>SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.739	3.739	2.168	2.200	506	430	(1.222)	1.843	1.711
<i>SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	764	764	721	-	167	167	94	721	553
<i>SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	18.292	18.292	16.807	2.480	503	503	1.984	16.806	15.392
<i>SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.672	2.672	2.662	(233)	(1.866)	(933)	(48)	1.331	964
<i>SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	789	789	339	184	252	252	(217)	337	-
<i>SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	45.850	45.850	12.159	76	(397)	(159)	(431)	4.863	16.783
<i>SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	11.688	11.688	11.681	-	(1)	(1)	(27)	9.345	9.026
<i>SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.697	3.697	3.403	1.505	412	412	(107)	3.402	2.890

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações contábeis resumidas das controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2020					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	<i>SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	804	804	(1.488)	259	54	38	(62)	-
<i>SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	17.584	17.584	6.227	8.702	(698)	(698)	(5.825)	6.226	6.234
<i>SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	24.265	24.265	13.817	18.053	5.145	3.730	869	10.563	5.204
<i>SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	8.236	8.236	7.780	689	1.554	1.243	113	6.224	4.981
<i>SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	27.116	27.116	20.557	-	(19)	(19)	(11)	20.555	17.574
<i>SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.039	1.039	511	769	92	92	(18)	511	809
<i>SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.039	2.039	1.635	1.137	122	122	(351)	1.635	1.763
<i>SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.453	2.453	2.436	-	(205)	(205)	(7)	2.436	2.351
<i>SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	7.595	7.595	6.046	1.064	1.259	1.007	1.425	4.837	-
<i>SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	41.662	41.662	7.002	15.951	4.838	3.628	(4.398)	5.252	1.624
<i>SCP Howa</i>	11.105	11.105	10.753	40	897	897	1.537	10.753	9.857
<i>SPE Iperoiq Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	26	26	2	-	(121)	(121)	(184)	2	-
<i>Jacarandá Incorporadora Ltda.</i>	1.217	1.217	600	-	(232)	(116)	710	300	416
<i>SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.553	3.553	3.518	(17)	1.554	1.553	(1.565)	3.517	464
<i>SPE Nêbias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	435	435	(256)	-	31	31	255	-	-
<i>SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	82	82	82	-	-	-	1	82	82
<i>SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.566	3.566	2.304	280	956	860	(308)	2.074	1.348
<i>SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	36	36	36	-	(3)	(3)	(49)	36	39
<i>SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	38	38	38	-	(6)	(6)	(3)	38	43
<i>SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda. - Green Style</i>	94	94	84	-	3	2	32	59	8
<i>SPE Goiânia Incorporação 15 Ltda.</i>	11	11	11	-	(1)	-	(1)	8	8
<i>SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.</i>	26	26	26	-	(3)	(2)	(1)	18	-
<i>SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.</i>	1.115	1.115	862	(39)	583	379	(42)	561	181
<i>Tapirapé Empreendimentos Ltda. (iii)</i>	998	998	(499)	1.142	188	94	(685)	-	-
<i>Tf 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda</i>	91.234	91.234	10.846	467	83	50	14	6.508	2.195
<i>SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	15	15	15	-	(12)	(12)	(19)	15	27
<i>SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	160	160	(23)	-	(146)	(146)	98	-	-
<i>HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.</i>	3.264	3.264	1.436	6.701	1.337	1.336	112	1.436	100
Controladas						68.894	(54.993)	1.539.556	1.387.782
<i>Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</i>	44.966	44.966	44.955	-	2.450	1.278	1.373	22.530	15.224
<i>Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	4.913	4.913	3.499	809	680	340	(624)	1.750	-
<i>SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	152.374	152.412	152.354	-	(38)	(10)	61	38.850	38.210
Controladas em conjunto						1.608	810	63.130	53.434
<i>Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style</i>	42	272	40	-	27	12	1	18	118
<i>Residencial La Piazza</i>	2.526	2.526	2.439	-	97	44	312	1.097	1.054
<i>Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.</i>	110.545	110.545	47.073	-	39.754	17.889	12.777	21.183	18.419
<i>Origem Empreendimento Imobiliário Ltda</i>	44.582	44.582	22.667	-	14.059	4.218	-	7.985	2.302
<i>Futura 19 SPE Empreendimento Ltda.</i>	2.824	2.824	2.573	-	(334)	(167)	-	1.484	6
Coligadas						21.996	13.090	31.767	21.899
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)						-	-	205.184	181.284
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)						-	-	52.929	54.217
Controladora						92.498	(41.093)	1.892.566	1.698.616

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações contábeis resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2020					31/12/2020 31/12/2019		31/12/2020 31/12/2019	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício				
<i>Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</i>	44.966	44.966	44.955	-	2.450	1.277	1.373	22.530	15.224
<i>Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	4.913	4.913	3.499	809	680	340	(624)	1.750	-
<i>SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	152.374	152.412	152.354	-	(38)	(10)	61	38.850	38.210
Controladas em conjunto						1.607	810	63.130	53.434
<i>Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style</i>	42	272	40	-	27	12	1	18	118
<i>Residencial La Piazza</i>	2.526	2.526	2.439	-	97	44	312	1.097	1.054
<i>Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.</i>	110.545	110.545	47.073	-	39.754	17.889	12.560	21.183	18.419
<i>Origem Empreendimento Imobiliário Ltda</i>	44.582	44.582	22.667	-	14.059	4.218	-	7.985	-
<i>Futura 19 SPE Empreendimento Ltda.</i>	2.824	2.824	2.573	-	(334)	(167)	-	1.484	-
<i>Caminhos da Lapa I Participações Ltda.</i>	110.240	110.240	110.240	-	11.389	5.695	3.864	55.120	55.426
<i>SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	72.083	72.083	62.274	65.426	12.587	1	1	6	6
<i>SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	216.608	216.608	123.851	119.850	18.517	5.254	1.058	35.145	33.154
<i>Caminhos da Lapa II Participações Ltda.</i>	158.453	158.453	156.809	-	13.196	6.598	962	78.405	75.907
Coligadas						39.544	18.758	200.443	184.084
Consolidado						41.151	19.568	263.573	237.518

- (i) Os juros incorridos sobre as debêntures de emissão da controladora e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram remetidos para as sociedades controladas, são capitalizados aos empreendimentos em que os recursos foram aplicados e estão sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas, na rubrica de despesas financeiras da controladora e de custo dos imóveis vendidos nas demonstrações contábeis consolidadas.
- (ii) Os ágios fundamentados na mais-valia dos terrenos existentes nas sociedades adquiridas estão apresentados nos saldos consolidados da rubrica de imóveis a comercializar, líquidos das amortizações acumuladas (Nota 7).
- (iii) Devido as referidas empresas apresentarem Patrimônio Líquido negativo, a Companhia constituiu passivo a descoberto correspondente a sua participação no capital social destas.
- (iv) Em 23 de dezembro 2020, a Companhia efetuou a venda de participação que detinha sobre a Hesa 204 Investimentos Imobiliários Ltda. e Hesa 205 Investimentos Imobiliários Ltda. para a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Passivo a descoberto de controladas

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
SCP Esplanada Life Club	88	-
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	-	164
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	256	287
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	382
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	826
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	553
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	100
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	178	-
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	103	253
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	39
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.286
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	20	652
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	25	460
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	84
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	1.222
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	936	1.517
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	416
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.223
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	24
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.564	1.294
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	299	276
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.000	1.995
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	67	47
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	270	838
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	41	13
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	9.463
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.042	1.080
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	130
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.403	1.447
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	153	334
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.928	3.108
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	48	44
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	328	56
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	508	382
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	-	267
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	-	330
Washington Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23	37
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	490
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	250	742
	12.556	31.865

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10. Imobilizado e intangível

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

Controladora									
Custo ou avaliação	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitoria em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento mercantil	Estande de vendas, apto. Modelo e outros	Softwares e Aplicativos	Total do ativo imobilizado
Saldo em 31 de Dezembro de 2019	4.961	631	7.037	4.517	5.739	19.320	936	4.545	47.686
Adições	407	-	-	-	-	192	7.053	412	8.064
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	5.368	631	7.037	4.517	5.739	19.512	7.989	4.957	55.750
Depreciação									
Saldo em 31 de Dezembro de 2019	(4.191)	(441)	(3.369)	(1.521)	(3.037)	(3.132)	-	(3.973)	(19.664)
Depreciação do exercício	(459)	(40)	(652)	(451)	(346)	(3.195)	-	(261)	(5.404)
Baixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	(4.650)	(481)	(4.021)	(1.972)	(3.383)	(6.327)	-	(4.234)	(25.068)
Valor Residual									
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	718	150	3.016	2.545	2.356	13.185	7.989	723	30.682
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	770	190	3.668	2.996	2.702	16.188	936	572	28.022
Taxas médias de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%		20%	
Consolidado									
Custo ou avaliação	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitoria em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento mercantil	Estande de vendas, apto. Modelo e outros	Softwares e Aplicativos	Total do ativo imobilizado
Saldo em 31 de Dezembro de 2019	5.146	631	7.037	4.517	5.737	23.108	67.553	4.571	113.729
Adições	430	-	-	465	1	192	19.187	421	20.696
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	5.576	631	7.037	4.982	5.738	23.300	86.740	4.992	134.004
Depreciação									
Saldo em 31 de Dezembro de 2019	(4.191)	(441)	(3.369)	(1.521)	(3.038)	(4.349)	(36.040)	(3.980)	(56.929)
Depreciação do exercício	(459)	(40)	(652)	(451)	(346)	(4.423)	(4.096)	(267)	(10.734)
Baixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	(4.650)	(481)	(4.021)	(1.972)	(3.384)	(8.772)	(40.136)	(4.247)	(67.663)
Valor Residual									
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	926	150	3.016	3.010	2.354	14.528	46.604	745	71.333
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	955	190	3.668	2.996	2.699	18.759	31.513	591	61.371
Taxas médias de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	28% a 79%	20%	

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11. Empréstimos e financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Financiamentos de obras (i)	146.025	146.993	377.737	494.500
Contas garantidas e outras (ii)	353.610	210.522	353.172	210.795
Cédula de Crédito Bancário – Projetos (iii)	580.748	84.833	519.277	156.617
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (iv)	-	-	131.838	576.329
	1.080.383	442.348	1.382.024	1.438.241
Passivo circulante	463.710	181.526	460.659	414.556
Passivo não circulante	616.673	260.822	921.365	1.023.685

- (i) Correspondem a financiamentos para construção de imóveis, sujeitos à variação da Taxa Referencial (TR), acrescido de taxa de juros de 7,2% a 11% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis.
- (ii) Empréstimos dos quais as garantias são notas promissórias e aval do acionista controlador, remunerados a taxa de 0,9% a 4,0% a.a., sujeitos a variação do CDI.
- (iii) Cédulas de Crédito Bancário emitidas para utilização no desenvolvimento de projetos imobiliários. As operações possuem como garantia unidades imobiliárias concluídas, sujeitos a variação do CDI/IPCA, acrescido de taxa de juros de 1,8% a 5,5% a.a.
- (iv) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sujeitos a variação do CDI, acrescido de taxa de juros de 2,15% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por alienação fiduciária dos respectivos imóveis e cessão fiduciária dos direitos creditórios; Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI Multi Renda Urbana, prazo de pagamento de 192 meses (16 anos), ao custo de IPCA, acrescido de taxa de juros de 6,5% a 7,5% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por alienação fiduciária dos respectivos imóveis e cessão fiduciária de direitos creditórios.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2021	-	155.623	-	394.141
2022	186.012	38.199	376.118	213.703
2023	216.573	22.705	287.129	118.506
2024	113.263	14.766	154.583	47.264
2025 em diante	100.825	29.529	103.535	250.071
Passivo não circulante	616.673	260.822	921.365	1.023.685

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12. Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Terceira emissão	-	32.754
Quarta emissão	-	30.893
Quinta emissão	47.147	-
	<u>47.147</u>	<u>63.647</u>
Passivo circulante	<u>47</u>	<u>63.647</u>
Passivo não circulante	<u>47.100</u>	<u>-</u>

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

	31/12/2020	31/12/2019
2023	47.100	-
Passivo não circulante	<u>47.100</u>	<u>-</u>

Características das debêntures (oferta restrita):

	Terceira emissão	Quarta emissão	Quinta emissão
Data de registro/emissão	10/12/2012	02/02/2015	20/03/2020
Convertível em ações	Não	Não	Não
Datas de vencimento	Carência inicial de 2 anos e 6 meses, amortizados semestralmente. Primeira liquidação efetuada em junho de 2015.	Carência inicial de 1 ano, amortizados anualmente. Primeira liquidação será efetuada em fevereiro de 2016	Carência de 36 meses. Liquidação será efetuada em fevereiro de 2023
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI+1,0% ao ano, base 252 dias úteis devidos semestralmente.	CDI+1,0% ao ano, base 252 dias úteis devidos semestralmente.	CDI+2,45% ao ano, base 252 dias úteis devidos semestralmente.
Espécie de garantia	Nihil - quirografária	Nihil – quirografária 1ª série -	Nihil – quirografária
Valor nominal	1.000	100	1.000
Quantidade de títulos emitidos	150	1.000	47
Montante emitido	150.000	100.000	47.100

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento, das obrigações pecuniárias relacionadas às debêntures, transformação do tipo societário para sociedade limitada, cisão e fusão ou incorporação sem a prévia autorização dos debenturistas. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia cumpriu todas as cláusulas restritivas.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13. Credores por imóveis compromissados

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Circulante	149.016	181.382
Ano		
2022	25.678	249.301
2023	13.428	14.665
2024	68.262	71.365
2025 em diante	47.859	61.548
Não Circulante	155.227	396.879
Total	304.243	578.261

Atualizações e correções monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado
	31/12/2020
IGPM	1.358
INCC	274.900
FIXO	27.985
	304.243

14. Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aquisições de participações societárias a pagar (i)	11.621	59.344	11.620	11.275
Retenções contratuais a pagar (ii)	-	-	17.572	28.926
Distratos a pagar	-	-	28.395	48.347
Redução de capital a pagar	-	-	4.067	7.495
Arrendamento mercantil a pagar	13.767	16.589	15.288	19.435
Contas a pagar - Hesa 173 e Hesa 178 (iii)	-	-	34.133	-
Contas a pagar diversas	3.927	3.788	10.519	18.279
	29.315	79.721	121.594	133.757

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Circulante	<u>8.556</u>	<u>55.522</u>	<u>88.832</u>	<u>101.354</u>
Não Circulante	<u>20.759</u>	<u>24.199</u>	<u>32.762</u>	<u>32.403</u>

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

(ii) Caução retidas dos pagamentos das construtoras dos empreendimentos;

(iii) Contas a pagar da controlada Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com suas co-incorporadoras Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. e Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. nos empreendimentos Caminhos da Lapa Home Club e Caminhos da Lapa Jerivás, referente amortizações do contrato de financiamento de obra, cujo pagamento é feito integralmente nas Hesa 173 e Hesa 178, respectivamente.

15. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Recebimentos superiores a receita apropriada	98.069	121.195
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	485.575	538.774
Adiantamentos cláusulas suspensivas	18.782	98.552
	<u>602.426</u>	<u>758.521</u>
Circulante	<u>143.102</u>	<u>252.776</u>
Não circulante	<u>459.324</u>	<u>505.745</u>

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Obrigações trabalhistas				
PLR e Bônus	4.932	4.454	4.932	4.454
	4.932	4.454	4.932	4.454
Encargos sociais				
INSS a recolher	587	569	1.341	965
FGTS a recolher	149	146	150	151
Programa de Integração Social a recolher	18	19	29	36
Contrib. p/ Financ. da Seguridade Social a recolher	111	104	162	185
RET - Patrimônio de Afetação a recolher	-	-	2.851	2.656
Pis, Cofins e CSSL Retidos na Fonte - Lei 10.833	19	111	116	200
	884	949	4.649	4.193
Obrigações Tributárias				
Imposto de Renda na Fonte a recolher	374	305	504	391
Imposto sobre Serviços a recolher	14	57	658	436
	388	362	1.162	827
Provisões				
Provisão para Férias e Encargos Sociais	1.719	1.706	1.770	1.758
Provisão para Imposto de Renda Pessoa Jurídica	-	-	841	725
Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro	-	-	421	332
	1.719	1.706	3.032	2.815
	7.923	7.471	13.775	12.289

17. Imposto de renda e contribuição social

(a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Regime de apuração				
Imposto corrente				
Lucro real	-	-	-	-
Lucro presumido	-	-	(957)	(3.561)
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(21.565)	(17.696)
Tributo diferido (Nota 18)	-	-	(22.522)	(21.257)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Lucro real	(93)	481	(93)	481
Lucro presumido	-	-	33	(73)
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(27)	(2.107)
	<u>(93)</u>	<u>481</u>	<u>(87)</u>	<u>(1.699)</u>
Valor total no resultado do exercício	<u>(93)</u>	<u>481</u>	<u>(22.609)</u>	<u>(22.956)</u>

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

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	26.611	(104.675)	84.563	(65.862)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	-	-	65.887	63.582
	<u>26.611</u>	<u>(104.675)</u>	<u>150.450</u>	<u>(2.280)</u>
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(9.048)	35.590	(51.153)	775
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva				
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e RET (Regime Especial de Tributação) à alíquota e bases diferenciadas	-	-	14.646	(30.865)
Créditos fiscais não constituídos	(22.401)	(21.618)	-	-
Efeito tributário equivalência	31.449	(13.972)	13.991	6.653
Outros valores totais	<u>(93)</u>	<u>481</u>	<u>(93)</u>	<u>481</u>
Valores totais no resultado do exercício	<u>(93)</u>	<u>481</u>	<u>(22.609)</u>	<u>(22.956)</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18. Tributos diferidos passivos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
IRPJ	2.920	3.146	12.154	13.085
CSLL	<u>1.060</u>	<u>1.141</u>	<u>6.006</u>	<u>6.438</u>
	<u>3.980</u>	<u>4.287</u>	<u>18.160</u>	<u>19.523</u>
PIS	32	46	2.769	2.994
COFINS	<u>147</u>	<u>212</u>	<u>12.790</u>	<u>13.832</u>
	<u>179</u>	<u>258</u>	<u>15.559</u>	<u>16.826</u>
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	<u>4.159</u>	<u>4.545</u>	<u>33.719</u>	<u>36.349</u>
Circulante	<u>99</u>	<u>106</u>	<u>10.378</u>	<u>12.065</u>
Não circulante	<u>4.060</u>	<u>4.439</u>	<u>23.341</u>	<u>24.284</u>

19. Provisões

(a) Provisão para demandas judiciais

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

Natureza	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Cíveis	846	420	22.741	24.107
Trabalhistas	<u>244</u>	<u>274</u>	<u>397</u>	<u>397</u>
	<u>1.090</u>	<u>694</u>	<u>23.138</u>	<u>24.504</u>

Movimentação das provisões

	<u>Controladora</u>		
	<u>Trabalhistas</u>	<u>Cíveis</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 dezembro de 2019	<u>274</u>	<u>420</u>	<u>694</u>
Complemento (reversão)	<u>(30)</u>	<u>426</u>	<u>396</u>
Saldos em 31 dezembro de 2020	<u>244</u>	<u>846</u>	<u>1.090</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>397</u>	<u>24.107</u>	<u>24.504</u>
Complemento (reversão)	<u>-</u>	<u>(1.366)</u>	<u>(1.366)</u>
Saldos em 31 dezembro de 2020	<u>397</u>	<u>22.741</u>	<u>23.138</u>

Segue a movimentação das provisões ocorrida no exercício de 2019:

	Controladora		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2018	<u>831</u>	<u>1.077</u>	<u>1.908</u>
Complemento (reversão)	<u>(557)</u>	<u>(657)</u>	<u>(1.214)</u>
Saldos em 31 dezembro de 2019	<u>274</u>	<u>420</u>	<u>694</u>

	Consolidado		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>1.116</u>	<u>15.175</u>	<u>16.291</u>
Complemento (reversão)	<u>(719)</u>	<u>8.932</u>	<u>8.213</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>397</u>	<u>24.107</u>	<u>24.504</u>

Causas classificadas como de perda provável

A principal composição das causas em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

(b) Outros processos em andamento (classificação de perda "Possível"), não provisionadas nas demonstrações contábeis

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Natureza	Controladora e Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Cíveis	93.854	110.092
Tributárias	9.944	10.548
Trabalhistas	11.233	14.747
	115.031	135.387

Causas classificadas como de perda possível

A principal composição das causas em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

(c) Depósitos judiciais

O resumo dos valores depositados judicialmente é apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Depósitos judiciais	3.061	2.925	18.702	13.539

20. Débitos com participantes em sociedades em conta de participação

Os montantes destacados no balanço patrimonial e no resultado do exercício são compostos pelos resultados atribuíveis aos sócios de sociedades em conta de participação, nas quais a Companhia como sócia ostensiva está desenvolvendo determinados empreendimentos imobiliários antigos, sendo representados substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros investidores, que no momento da formação dos empreendimentos imobiliários antigos, ficaram com um percentual de participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs).

21. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Conforme a Ata da Assembleia Geral e Extraordinária realizada em 10 de Julho de 2020, houve a redução do capital social da Companhia no valor de R\$440.270.773,66 (quatrocentos e

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

quarenta milhões, duzentos e setenta mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta e seis centavos – valor expresso em Reais), sem cancelamento de ações, mantendo-se inalterado o percentual de participação dos atuais Acionistas no capital social da Companhia, para absorção dos prejuízos acumulados.

Em 31 de dezembro de 2020 o capital social da Companhia era de R\$ 1.310.225 (R\$ 1.750.496 em 2019) representado por 133.851.072 ações ordinárias nominativas (2019 – 669.255.362), sem valor nominal, totalmente integralizadas.

O Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 10 de outubro de 2019, aprovou o aumento de capital, dentro do limite autorizado, no valor de R\$ 560.058 (quinhentos e sessenta milhões, cinquenta e oito mil), em decorrência de Oferta Restrita, mediante a emissão de 211.342.500 (duzentos e onze milhões, trezentos e quarenta e dois mil e quinhentas) novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, pelo preço de emissão de R\$ 2,65 (dois reais e sessenta e cinco centavos – valor expresso em Reais), por ação.

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

(b) Custo na emissão de ações

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

(c) Ações em tesouraria

Plano de recompra

O Conselho de Administração da Companhia, em 2016, aprovou a aplicação de lucros e/ou reservas de lucros disponíveis para execução de plano de recompra de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Companhia, em uma única operação ou em uma série de operações. O limite para recompra neste plano era de 5.112.311 (cinco milhões, cento e doze mil, trezentos e onze) ações. O plano possuía prazo de duração até 01 de outubro de 2018.

As opções de recompra de ações estão limitadas apenas a quantidades de ações e não a valores. Nos exercícios de 2020 e 2019 não houve recompra de ações pela Companhia.

Segue a composição das recompras:

	<u>Quantidade</u>
Recompra de ações no exercício de 2014	1.781.700
Recompra de ações no exercício de 2015	4.005.600
	<u>5.787.300</u>

(d) Ajuste de avaliação patrimonial

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(e) Reserva legal

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

(f) Reserva de retenção de lucros

Reserva de lucros constituída em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e do artigo 5º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 469, de 2 de maio de 2008. O prejuízo do exercício de 2019 foi absorvido pela redução do capital social conforme a Ata da Assembleia Geral e Extraordinária realizada em 10 de Julho de 2020.

(g) Dividendos

O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos equivalente a 50% do lucro líquido do exercício, ajustado pela constituição de reserva legal, conforme preconizado pela legislação societária, podendo ser reduzido ao mínimo de 25%, caso o orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim o defina. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Foi aprovado pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos no percentual de 25%, no montante de R\$ 6.298 (em 2019 Companhia apresentou prejuízo assim não foi aplicável destinação do resultado) conforme orçamento de capital, em reunião realizada em 16 de março de 2021.

22. Lucro (prejuízo) por ação

Básico e diluído

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

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	26.518	(104.194)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	<u>390.579</u>	<u>499.774</u>
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	<u><u>0,0679</u></u>	<u><u>(0,2085)</u></u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23. Participação de acionistas não controladores

Os montantes destacados no balanço patrimonial (patrimônio líquido) e no resultado do exercício são compostos pelas exigibilidades e pelos resultados atribuídos aos sócios de determinados empreendimentos imobiliários, sendo representados substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros investidores, que no momento da formação dos empreendimentos imobiliários, ficaram com um percentual de participação nas Sociedades de Propósito Específico (SPEs).

4. Receita líquida

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

Receita	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Com venda de imóveis	615	926	983.249	1.296.634
Receita de serviços	6.999	5.248	13.701	10.493
Aluguel de imóveis próprios	-	-	3.023	6.958
	<u>7.614</u>	<u>6.174</u>	<u>999.973</u>	<u>1.314.085</u>
Ajuste a valor presente	-	-	(5.099)	389
Tributos sobre vendas, serviços e locação	(215)	(465)	(21.053)	(23.575)
Receita líquida	<u>7.399</u>	<u>5.709</u>	<u>973.821</u>	<u>1.290.899</u>

25. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

Custo de incorporação e venda de imóveis	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custo de obra/terreno/incorporação	(55)	(665)	(705.767)	(1.005.433)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(74.104)	(119.834)
Outros custos	-	-	(1.837)	(14.276)
Custo com vendas de imóveis	<u>(55)</u>	<u>(665)</u>	<u>(781.708)</u>	<u>(1.139.543)</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26. Despesas por natureza

(a) Administrativas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Pessoal	(27.648)	(28.529)	(28.432)	(29.345)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(12.589)	(11.630)	(12.589)	(11.630)
Ocupação	(1.180)	(2.018)	(3.162)	(3.919)
Serviços profissionais	(5.233)	(5.371)	(12.242)	(13.020)
Materiais gerais	(1.685)	(1.859)	(2.179)	(2.944)
Despesas legais	(651)	(442)	(15.262)	(8.348)
Despesas com depreciação e amortização	(5.113)	(5.326)	(6.479)	(6.566)
Reparos e manutenções	-	(33)	(649)	(3.775)
Viagens, hospedagens e transportes	(831)	(1.068)	(1.164)	(1.670)
Outras despesas administrativas	(1.461)	(1.135)	(1.928)	(2.193)
Despesas administrativas	(56.391)	(57.411)	(84.086)	(83.410)
Despesas tributárias	(1.501)	(4.394)	(11.658)	(17.444)
	(57.892)	(61.805)	(95.744)	(100.854)

(b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Publicidade e propaganda	(675)	(159)	(14.936)	(24.415)
Stand de venda	-	-	(10.652)	(9.374)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(3.017)	(1.703)
Comissões de vendas	(68)	(1)	(32.776)	(28.333)
Despesas de manutenção de estoque de unidades concluídas	(743)	(24)	(23.051)	(33.140)
Taxa de administração	(512)	-	(512)	(1.075)
	(1.998)	(184)	(84.944)	(98.040)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas de aplicações financeiras	13.624	4.518	14.718	8.248
Variação monetária ativa	2.734	4.435	57.570	12.409
Juros ativos s/ contratos	3.409	3.834	13.219	29.672
Juros e multas por atraso	11	122	486	466
Outras receitas financeiras	32	21	136	167
	19.810	12.930	86.129	50.962
Juros incorridos (i)	(21.945)	(33.196)	(26.729)	(84.135)
Variação monetária passiva	(4.609)	(2.476)	(11.132)	(10.772)
Comissões e despesas bancárias	(2.798)	(10.226)	(1.914)	(9.287)
Outras despesas financeiras	(299)	(3.571)	(14.931)	(25.641)
	(29.651)	(49.469)	(54.706)	(129.835)
Resultado Financeiro	(9.841)	(36.539)	31.423	(78.873)

- (i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de financiamentos e operações de crédito obtidos pela controladora e posteriormente transferidos para as controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures, empréstimos e financiamentos e demais operações de crédito são capitalizados na rubrica de investimentos na controladora e posteriormente apropriados ao resultado da controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, os encargos são capitalizados como imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No exercício de 2020, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 23.901 (R\$ 14.912 foram capitalizados em 31 de dezembro de 2019).

28. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Provisão para demandas judiciais	(394)	1.214	504	(8.213)
Provisão para perdas de crédito	2	-	(591)	(96)
Provisão para perda na realização de imóveis	-	-	3.425	18.813
Ganho em investimentos com compra vantajosa	-	45.449	-	45.449
Outras receitas (despesas)	(3.108)	(16.761)	(2.774)	(14.972)
	(3.500)	29.902	564	40.981

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

29. Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

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

As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures, estão mencionadas nas Notas 11 e 12, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado nas Notas 8.1 e 18, os saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto quando indicado de outra forma.

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

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

(b) Risco de crédito

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2020:

	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamentos	460.659	376.118	545.247	1.382.024
Debêntures	47	47.100	-	47.147
Credores por imóveis compromissados	149.016	25.678	129.549	304.243
	609.722	448.896	674.796	1.733.414

(d) Análise de sensibilidade

A seguir a companhia apresenta os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais está exposta no final do exercício. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia no exercício, levando em consideração o período projetado de três meses para essa avaliação são sua exposição as variações dos índices de mercado. Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros. Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Dados consolidados	31 de Dezembro de 2020			Valores e taxas ao ano para 2021		
	Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações Financeiras (Nota 4)	67.085		Queda do CDI	2,72%	2,04%	1,36%
CDI	67.085			1.825	1.369	912
Títulos e Valores Imobiliários (Nota 5)	216.228		Queda do CDI	2,72%	2,04%	1,36%
CDI	216.228			5.881	4.411	2.941
Contas a receber de Clientes (Nota 6)	723.038		Queda do IGP-M	21,10%	15,83%	10,55%
IGP-M	348.439			73.521	55.158	36.760
			Queda do INCC	8,49%	6,37%	4,25%
INCC	374.599			31.803	23.862	15.920
Empréstimos e Financiamentos (Nota 11)		1.382.024	Alta da TR	0,00%	0,25%	0,50%
TR		377.737		-	944	1.889
			Alta do CDI	2,72%	3,40%	4,08%
CDI		893.060		24.291	30.364	36.437
			Alta do IPCA	4,44%	5,55%	6,66%
IPCA		111.226		4.938	6.173	7.408
Debêntures (Nota 12)		47.147	Alta do CDI	2,72%	3,40%	4,08%
CDI		47.147		1.282	1.603	1.924
Credores por imóveis (Nota 13)		276.258	Alta do INCC	8,49%	10,61%	12,74%
INCC		274.900		23.339	29.167	35.022
			Alta do IGP-M	21,10%	26,38%	31,65%
IGP-M		1.358		287	358	430

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, CDI ou TR. Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo as debêntures e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Nota 29).

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(e) **Gestão de capital**

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

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

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

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2020 e 2019, de acordo com as demonstrações contábeis consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Total dos empréstimos e financiamentos e debêntures (Notas 11 e 12)	1.429.171	1.501.888
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(115.886)	(194.196)
(-) Títulos e valores mobiliários	<u>(333.621)</u>	<u>(386.754)</u>
Dívida líquida	979.664	920.938
Total do patrimônio líquido	<u>1.681.245</u>	<u>1.603.482</u>
Total	<u>2.660.909</u>	<u>2.524.420</u>
Índice de alavancagem financeira - %	<u>36,8%</u>	<u>36,5%</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(f) Estimativa do valor justo

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

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

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

31 de Dezembro de 2020

Em milhares de Reais	Consolidado		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos			
Aplicações Financeiras (Notas 4 e 5) - Nível 2	283.312	-	283.312
CEPAC (Nota 5) - Nível 3	-	117.393	117.393
Contas a receber (Nota 6)	-	723.038	723.038
	283.312	840.431	1.123.743
Passivo			
Financiamentos (Nota 11)	-	1.382.024	1.382.024
Debêntures (Nota 12)	-	47.147	47.147
Credores por imóveis (Nota 13)	-	304.243	304.243
	-	1.733.414	1.733.414

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

30. Fianças

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

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

Os créditos garantidos somam R\$ 952.736 conforme demonstrado a seguir:

Controladora/SPEs

SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	335
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.665
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.747
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.340
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.377
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	253.531
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.360
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.740
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	53.915
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.926
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	68.586
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.524
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.137
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	65.116
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.235
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.244
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.179
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.501
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.473
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	55.397
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.966
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	56.016
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.670
SPE Gao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.244
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	68.512
	<u>952.736</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

31 Compromissos assumidos em projetos em andamento

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual poderia ter ocorrido a desistência da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na Nota 2.20 as principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção		
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.340.316	974.041
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas Receita de Vendas Apropriadas	924.218	639.793
Distratos - receitas estornadas	-	(4.104)
Total	924.218	635.689
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	416.098	338.352
(ii) Receita Indenização por distratos	24	57
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita	355	6.958
(iv) Provisão para Distratos Ajustes em Receitas Apropriadas	-	4.104
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(218)	(3.817)
Receita por indenização por distratos	(24)	(57)
Ajustes em Adiantamento de Clientes	-	-
Total	(242)	230
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	885.966	661.858
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(626.592)	(445.244)
Encargos financeiros apropriados	(16.965)	(11.660)
(c) Distratos - Custos de construção	170	2.568
Distratos - Encargos financeiros	8	92
Total	(643.379)	(454.244)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	259.544	219.182
(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque Empreendimentos em construção		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	975.279	907.167
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(429.982)	(430.645)
Encargos financeiros apropriados	(5.388)	(9.630)
Total	(435.370)	(440.275)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	545.297	476.522

A receita de vendas contratadas não considera o ajuste a valor presente.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

32. Cobertura de seguros

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

33. Avaliação dos impactos do COVID-19 nos negócios e demonstrações contábeis da Companhia

Em 10 de março de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância sobre os eventuais efeitos que a COVID-19 poderia trazer para os negócios da Companhia e os respectivos impactos nas demonstrações contábeis, e destacou a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Os empreendimentos da Companhia em fase de construção estão com suas obras em andamento, seguindo rigorosamente o cronograma de execução pelas construtoras contratadas, seguindo os protocolos sanitários exigidos pelas autoridades de saúde.

Os financiamentos a produção dessas obras estão todos contratados e a liberação de recursos está ocorrendo normalmente por parte dos agentes financeiros.

A Companhia dispõe de sólida situação financeira e liquidez para enfrentar o atual momento, fruto do intenso trabalho realizado ao longo do ano de 2019 e 2020, e como medidas preventivas contratou e vem negociando linhas de crédito adicionais para a manutenção dessa situação, uma vez que os impactos poderão continuar ocorrendo nos próximos meses.

Até a presente data, a Companhia não possui uma mensuração exata dos possíveis impactos que a nova pandemia trará para a mensuração de seus ativos e passivos a partir de do exercício findo 31 de dezembro de 2020, mas reforça que se mantém empenhada em fornecer condições de segurança aos seus empregados e parceiros, mantendo seus clientes e fornecedores tempestivamente informados de quaisquer medidas que os possam impactar. Em decorrência das determinações quanto ao isolamento social, a grande maioria dos estandes de vendas pelo país estiveram fechados, e foram reabertos a partir de 15 de junho de 2020, em especial em São Paulo Capital. Com o referido fechamento e medidas de distanciamento social, as vendas dos meses de abril e maio de 2020 foram impactadas, ficando abaixo dos períodos anteriores, no mês de junho de 2020 as vendas já começaram a retomar, no 3º trimestre de 2020 os patamares já foram melhores que nos trimestres anteriores sendo que para o 4º trimestre, a Companhia observou a continuidade dessa retomada.

Dentre as medidas para enfrentamento da crise, a Companhia instituiu a assinatura digital de contratos de venda, atividade que entrou em vigor integralmente a partir de 22 de junho de 2020.

A Companhia instituiu um grupo interno para acompanhamento semanal da carteira visando questões de inadimplência e distratos, não sendo observado um crescimento expressivo, contudo renegociações estão sendo realizadas, objetivando a manutenção da capacidade de pagamento dos clientes. Contudo com o avançar da crise gerada pela Pandemia, a Companhia espera um aumento relativo no número de distratos, mas não expressivo, inclusive pelas garantias que a nova Lei de distratos trouxe desde sua implementação.

Dentre as medidas de enfrentamento da crise, a Companhia instituiu o teletrabalho, com o objetivo de reduzir as atividades nos escritórios, sendo que o escritório de São Paulo permaneceu fechado durante os meses de abril e maio, retornando em 15 de junho de 2020 suas atividades parcialmente, de acordo com as normas emitidas pelas autoridades sanitárias do estado e

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

munícipio. Atualmente os escritórios e estande estão abertos, respeitando os horários estabelecidos pelas autoridades locais para o funcionamento. A Companhia preparou-se para se necessário, retomar o teletrabalho, imediatamente, com os colaboradores atuam em *home office*, caso isso venha a ser requerido pelas autoridades de saúde e governamentais.

A Companhia nos meses de abril, maio e junho de 2020, embora facultado pela legislação trabalhista e previdenciária, não adotou medidas de suspensão ou redução de salário de colaboradores. Nesse período, antecipou férias e compensação de banco de horas, com objetivo de adequar as atividades a queda eminente do processo de distanciamento mencionado.

Embora ainda não seja possível estimar a duração ou gravidade dos impactos do surto de COVID-19 no momento, se a pandemia continuar, seus efeitos podem vir a ser materiais nos resultados operacionais futuros da Companhia, bem como na posição financeira e liquidez do exercício de 2021, como nos lançamentos inicialmente previstos para o ano, serão ou não mantidos, pois os mesmos dependerão das condições de mercado, Pós pandemia.

33. Eventos Subsequentes

A Companhia contratou uma operação financeira estruturada através de cédula de crédito bancário e certificados de recebíveis imobiliários (CRI), envolvendo quotas de participações societárias de propriedade da Companhia nas empresas Hesa 37 - Investimentos Imobiliários S.A, Hesa 101 - Investimentos Imobiliários Ltda e Hesa 102 - Investimentos Imobiliários Ltda, no valor total de R\$ 51.828 (cinquenta e um milhões, oitocentos e vinte e oito mil reais). A liberação dos recursos da operação ocorreu entre os meses de janeiro e fevereiro de 2021. Os recursos serão utilizados com o objetivo de fortalecimento da estrutura de caixa da Companhia para o ano de 2021.

Em fevereiro de 2021 a Companhia transferiu o endereço do seu escritório em São Paulo (filial) para a Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055, 11º andar, Itaim Bibi.

34. Aprovação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 16 de março de 2021. Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2020.

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Posição acionária consolidada dos controladores, administradores e ações em circulação

Acionistas em 31/12/2020	Quantidade de Ações Ordinárias (em unidade)	%
Controlador	67.098.134	50,13%
Administradores		0,00%
Conselho de Administração	71.229	0,05%
Diretoria	262.727	0,20%
Conselho Fiscal		0,00%
Ações em Tesouraria	1.157.460	0,86%
Outros Acionistas	65.261.522	48,76%
Total	133.851.072	100%
Ações em circulação*	65.595.478	49,01%

*Comprende ações do conselho de administração e diretoria.

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

Acionistas em 31/12/2020	Quantidade de Ações Ordinárias (em unidade)	%
Helio Borenstein S.A - Administração, Participações E Comercio	51.615.538	38,6%
Henrique Borenstein	9.893.997	7,4%
Ações Em Tesouraria	1.157.460	0,9%
Outros	71.184.078	53,2%
Total	133.851.072	100%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Acionistas em 31/12/2020	Quantidade de Ações Ordinárias (em unidade)	%
Henrique Borenstein	662.180.160	91,78%
Maria de Castro Borenstein	59.274.213	8,22%
Henry Borenstein	2	0,00%
Malka Celina Borenstein	2	0,00%
Érika Borenstein	2	0,00%
Total	721.454.379	100%

Cláusula de Arbitragem

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Contábeis

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

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as demonstrações contábeis referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Diretoria

Henry Borenstein	Diretor Presidente
Henrique Borenstein	Diretor Vice-Presidente Executivo
Roberval Lanera Toffoli	Diretor Financeiro
Fabiana Parsloe Lex	Diretora de Marketing
Carlos Eduardo Kehdi	Diretor Técnico
Marcelo Lima Bonanata	Diretor Comercial
Denivaldo Aparecido Setin	Diretor de Novos Negócios
Acyr de Oliveira Pereira	Diretor de Controladoria e Contabilidade
Mariana Pilotto Sá Tolentino	Diretora de Recursos Humanos.
José Renato de Lima Gasparini	Diretor Jurídico
Franco Gerodetti Neto	Diretor de Relações com Investidores

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

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

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as demonstrações contábeis referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Diretoria

Henry Borenstein	Diretor Presidente
Henrique Borenstein	Diretor Vice-Presidente Executivo
Roberval Lanera Toffoli	Diretor Financeiro
Fabiana Parsloe Lex	Diretora de Marketing
Carlos Eduardo Kehdi	Diretor Técnico
Marcelo Lima Bonanata	Diretor Comercial
Denivaldo Aparecido Setin	Diretor de Novos Negócios
Acyr de Oliveira Pereira	Diretor de Controladoria e Contabilidade
Mariana Pilotto Sá Tolentino	Diretora de Recursos Humanos.
José Renato de Lima Gasparini	Diretor Jurídico
Franco Gerodetti Neto	Diretor de Relações com Investidores