

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	91
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	93
--	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	95
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	96
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	97
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	133.851
Preferenciais	0
Total	133.851
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.157
Preferenciais	0
Total	1.157

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.636.106	3.592.324
1.01	Ativo Circulante	52.605	101.721
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.063	21.538
1.01.02	Aplicações Financeiras	27.143	53.116
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	27.143	53.116
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	27.143	53.116
1.01.03	Contas a Receber	936	6.084
1.01.03.01	Clientes	936	6.084
1.01.04	Estoques	1.258	1.258
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.612	4.035
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.612	4.035
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.322	1.031
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	1.322	1.031
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.271	14.659
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	832	832
1.01.08.01.01	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	832	832
1.01.08.03	Outros	10.439	13.827
1.02	Ativo Não Circulante	3.583.501	3.490.603
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	924.231	921.719
1.02.01.04	Contas a Receber	33.021	38.026
1.02.01.04.01	Clientes	33.021	38.026
1.02.01.05	Estoques	815	815
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	887.577	879.941
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.818	2.937
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	2.818	2.937
1.02.02	Investimentos	2.617.767	2.526.045
1.02.02.01	Participações Societárias	2.607.935	2.516.213
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	9.832	9.832
1.02.03	Imobilizado	39.505	41.122
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	39.505	41.122
1.02.04	Intangível	1.998	1.717
1.02.04.01	Intangíveis	1.998	1.717

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.636.106	3.592.324
2.01	Passivo Circulante	1.668.264	1.588.500
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.777	9.975
2.01.01.01	Obrigações Sociais	811	888
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11.966	9.087
2.01.02	Fornecedores	2.081	1.645
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.081	1.645
2.01.03	Obrigações Fiscais	977	892
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	977	892
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	977	892
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	573.735	548.996
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	533.077	488.384
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	533.077	488.384
2.01.04.02	Debêntures	40.658	60.612
2.01.05	Outras Obrigações	1.048.003	1.002.874
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.034.840	989.687
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	989.687
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.034.840	0
2.01.05.02	Outros	13.163	13.187
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12.125	12.125
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	1.038	1.062
2.01.06	Provisões	30.691	24.118
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	93	93
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	93	93
2.01.06.02	Outras Provisões	30.598	24.025
2.01.06.02.04	Passivo a descoberto	30.598	24.025
2.02	Passivo Não Circulante	589.119	631.674
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	559.688	601.628
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	518.840	575.699
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	518.840	575.699
2.02.01.02	Debêntures	40.848	25.929
2.02.02	Outras Obrigações	25.113	25.736
2.02.02.02	Outros	25.113	25.736
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	25.113	25.736
2.02.03	Tributos Diferidos	3.734	3.737
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.734	3.737
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.686	3.688
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	48	49
2.02.04	Provisões	584	573
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	584	573
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	584	573
2.03	Patrimônio Líquido	1.378.723	1.372.150
2.03.01	Capital Social Realizado	1.310.225	1.310.225
2.03.02	Reservas de Capital	-61.973	-61.973
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-25.052	-25.052
2.03.02.07	Despesas com Oferta Pública de ações	-36.921	-36.921

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04	Reservas de Lucros	117.655	117.655
2.03.04.01	Reserva Legal	8.926	8.926
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	108.729	108.729
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	6.573	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	6.243	6.243
2.03.06.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	6.243	6.243

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.213	876
3.01.03	Taxa de Administração	2.569	866
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-356	10
3.03	Resultado Bruto	2.213	876
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	19.034	13.590
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.128	-437
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.695	-16.017
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-18.025	-15.421
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-670	-596
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-2.628	2.623
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	41.485	27.421
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	41.485	27.421
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.247	14.466
3.06	Resultado Financeiro	-14.676	-3.603
3.06.01	Receitas Financeiras	8.708	5.871
3.06.02	Despesas Financeiras	-23.384	-9.474
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	6.571	10.863
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2	-20
3.08.02	Diferido	2	-20
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	6.573	10.843
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	6.573	10.843
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,04954	0,08171
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,04954	0,08171

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	6.573	10.843
4.03	Resultado Abrangente do Período	6.573	10.843

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2.002	7.600
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	21.513	21.991
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	6.571	10.863
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	1.746	1.164
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	0	-96
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	43.197	30.657
6.01.01.06	Prov. p/ Perdas de Investimentos/Amortização de Ágio	2.380	0
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-41.485	-27.421
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	9.094	6.181
6.01.01.17	Provisão para rescisões de contratos de cliente	0	643
6.01.01.20	Provisão para demandas judiciais	10	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-23.515	-14.391
6.01.02.01	Contas a Receber	10.153	-1.643
6.01.02.05	Depositos Judiciais	119	-75
6.01.02.06	Outros Ativos	2.520	11.715
6.01.02.07	Fornecedores	436	-18
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	2.887	1.504
6.01.02.12	Contas a Pagar	-648	-42
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-38.983	-25.104
6.01.02.20	Provisão para demandas judiciais	1	-728
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	7.942	-67.031
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-410	-1.944
6.02.02	Investimentos	-55.138	-92.751
6.02.05	Aplicações Financeiras	25.973	23.601
6.02.12	Partes Relacionadas	37.517	4.063
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-21.415	52.446
6.03.01	Captação Empréstimos e Financiamentos	46.833	115.828
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-68.248	-63.382
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-15.475	-6.985
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	21.538	15.992
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.063	9.007

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	117.655	0	6.243	1.372.150
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	117.655	0	6.243	1.372.150
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	6.573	0	6.573
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	6.573	0	6.573
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	117.655	6.573	6.243	1.378.723

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	97.209	0	-12.239	1.333.222
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	97.209	0	-12.239	1.333.222
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.843	-1.258	9.585
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.843	0	10.843
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.258	-1.258
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-1.258	-1.258
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	97.209	10.843	-13.497	1.342.807

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	-58	3.500
7.01.02	Outras Receitas	-58	3.500
7.01.02.01	Taxa de Administração	2.569	866
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	-2.627	2.634
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.141	-3.588
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.141	-3.588
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.199	-88
7.04	Retenções	-1.746	-1.164
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.746	-1.164
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.945	-1.252
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	50.193	33.281
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	41.485	27.421
7.06.02	Receitas Financeiras	8.708	5.860
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	44.248	32.029
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	44.248	32.029
7.08.01	Pessoal	11.479	9.572
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.839	7.497
7.08.01.02	Benefícios	2.216	1.692
7.08.01.03	F.G.T.S.	424	383
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.672	1.966
7.08.02.01	Federais	2.424	1.834
7.08.02.02	Estaduais	32	27
7.08.02.03	Municipais	216	105
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	23.524	9.648
7.08.03.01	Juros	23.166	8.974
7.08.03.03	Outras	358	674
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	6.573	10.843
7.08.04.02	Dividendos	6.573	10.843

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	5.211.254	5.197.531
1.01	Ativo Circulante	3.158.399	3.006.275
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	107.036	153.144
1.01.02	Aplicações Financeiras	160.210	182.322
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	160.210	182.322
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	160.210	182.322
1.01.03	Contas a Receber	540.324	457.848
1.01.03.01	Clientes	540.324	457.848
1.01.04	Estoques	2.268.657	2.135.996
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.632	6.411
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.632	6.411
1.01.07	Despesas Antecipadas	23.100	26.066
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	23.100	26.066
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	52.440	44.488
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	832	832
1.01.08.01.01	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	832	832
1.01.08.03	Outros	51.608	43.656
1.02	Ativo Não Circulante	2.052.855	2.191.256
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.294.913	1.442.952
1.02.01.04	Contas a Receber	293.114	319.229
1.02.01.04.01	Clientes	293.114	319.229
1.02.01.05	Estoques	874.334	993.325
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	56.934	56.016
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	54.731	58.390
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	15.800	15.992
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	15.800	15.992
1.02.02	Investimentos	666.730	652.126
1.02.02.01	Participações Societárias	493.899	482.095
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	172.831	170.031
1.02.03	Imobilizado	88.985	94.218
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	88.985	94.218
1.02.04	Intangível	2.227	1.960
1.02.04.01	Intangíveis	2.227	1.960

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	5.211.254	5.197.531
2.01	Passivo Circulante	1.006.338	990.136
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.478	10.569
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.405	1.391
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.073	9.178
2.01.02	Fornecedores	47.959	30.382
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	47.959	30.382
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.154	5.924
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.154	5.924
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	590	1.393
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	5.564	4.531
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	659.341	644.290
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	618.683	583.678
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	618.683	583.678
2.01.04.02	Debêntures	40.658	60.612
2.01.05	Outras Obrigações	267.167	288.450
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.667	25.678
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	18.667	25.678
2.01.05.02	Outros	248.500	262.772
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12.125	12.125
2.01.05.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	81.778	85.235
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	24.839	18.156
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	129.743	147.241
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	15	15
2.01.06	Provisões	12.239	10.521
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.239	10.521
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	12.239	10.521
2.02	Passivo Não Circulante	2.029.158	2.082.578
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.159.759	1.171.660
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.118.911	1.145.731
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.118.911	1.145.731
2.02.01.02	Debêntures	40.848	25.929
2.02.02	Outras Obrigações	827.289	868.724
2.02.02.02	Outros	827.289	868.724
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	482.816	505.380
2.02.02.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	297.421	323.300
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	47.052	40.044
2.02.03	Tributos Diferidos	24.957	24.382
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	24.957	24.382
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	19.717	18.590
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	5.240	5.792
2.02.04	Provisões	17.153	17.812
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	17.153	17.812
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	17.153	17.812
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.175.758	2.124.817
2.03.01	Capital Social Realizado	1.310.225	1.310.225

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.02	Reservas de Capital	-61.973	-61.973
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-25.052	-25.052
2.03.02.07	Despesas com Oferta Pública de ações	-36.921	-36.921
2.03.04	Reservas de Lucros	117.655	117.655
2.03.04.01	Reserva Legal	8.926	8.926
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	108.729	108.729
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	6.573	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	6.243	6.243
2.03.06.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	6.243	6.243
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	797.035	752.667

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	270.251	210.548
3.01.01	Vendas de Imóveis	271.268	213.293
3.01.02	Ajuste a Valor Presente	-250	-2.116
3.01.03	Taxa de Administração	4.055	1.698
3.01.04	Aluguel de imóveis próprios	1.206	237
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-6.028	-2.564
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-191.191	-151.672
3.03	Resultado Bruto	79.060	58.876
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-36.193	-32.754
3.04.01	Despesas com Vendas	-28.386	-19.284
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.524	-26.099
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-23.954	-24.359
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-2.570	-1.740
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.896	5.063
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.821	7.566
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	12.821	7.566
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	42.867	26.122
3.06	Resultado Financeiro	-9.148	2.923
3.06.01	Receitas Financeiras	12.145	16.081
3.06.02	Despesas Financeiras	-21.293	-13.158
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	33.719	29.045
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.883	-2.660
3.08.01	Corrente	-4.734	-3.351
3.08.02	Diferido	-1.149	691
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.836	26.385
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	27.836	26.385
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	6.573	10.843
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	21.263	15.542
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,04954	0,08171
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,04954	0,08171

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	27.836	26.385
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	27.836	26.385
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	6.573	10.843
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	21.263	15.542

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-86.656	-53.999
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	108.815	67.551
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	33.719	29.045
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	7.776	4.658
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	1.165	-512
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	67.228	48.244
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-12.821	-7.566
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	250	2.116
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	20.942	13.698
6.01.01.15	Valor Justo de Propriedades para Investimentos	-7.182	0
6.01.01.17	Provisão para rescisões de contratos de cliente	0	-15.843
6.01.01.18	Provisão para perda na realização de imóveis	-1.179	-6.289
6.01.01.20	Provisão para demandas judiciais	-1.083	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-195.471	-121.550
6.01.02.01	Contas a Receber	-56.611	-18.147
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-33.433	-85.497
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	192	245
6.01.02.06	Outros Ativos	-6.125	55.155
6.01.02.07	Fornecedores	17.577	-7.803
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	3.139	93
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	-40.062	-14.201
6.01.02.10	Credores por Imóveis Compromissados	-29.336	-7.124
6.01.02.12	Contas a Pagar	13.693	-5.411
6.01.02.14	Imposto de Renda e contribuição Social Pagos	-4.760	-2.957
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-60.169	-34.746
6.01.02.20	Provisão para demandas judiciais	424	-1.157
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	21.351	-62.840
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-2.810	-7.983
6.02.02	Investimentos	1.017	-66.817
6.02.05	Aplicações financeiras	22.112	-10.683
6.02.07	Propriedades para Investimentos	4.384	0
6.02.12	Partes Relacionadas	-3.352	22.643
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	19.197	108.725
6.03.01	Capitalização Empréstimos e Financiamentos	147.850	163.808
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-151.758	-122.684
6.03.07	Aumento (Redução) das Participações Minoritárias	23.105	67.601
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-46.108	-8.114
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	153.144	136.313
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	107.036	128.199

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	117.655	0	6.243	1.372.150	752.667	2.124.817
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	117.655	0	6.243	1.372.150	752.667	2.124.817
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	6.573	0	6.573	44.368	50.941
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	6.573	0	6.573	21.263	27.836
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	23.105	23.105
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	23.105	23.105
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	117.655	6.573	6.243	1.378.723	797.035	2.175.758

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	97.209	0	-12.239	1.333.222	481.167	1.814.389
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	97.209	0	-12.239	1.333.222	481.167	1.814.389
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	67.601	67.601
5.04.09	Participação de Minoritários em Controladas	0	0	0	0	0	0	67.601	67.601
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.843	-1.258	9.585	15.542	25.127
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.843	0	10.843	15.542	26.385
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.258	-1.258	0	-1.258
5.05.02.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	-1.258	-1.258	0	-1.258
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	97.209	10.843	-13.497	1.342.807	564.310	1.907.117

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	282.171	185.795
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	271.018	178.786
7.01.02	Outras Receitas	11.153	7.009
7.01.02.01	Taxa de Administração	4.055	1.698
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	7.098	5.311
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-221.903	-146.817
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-191.191	-119.281
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-30.712	-27.536
7.03	Valor Adicionado Bruto	60.268	38.978
7.04	Retenções	-7.776	-4.658
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.776	-4.658
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	52.492	34.320
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.346	23.635
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.821	7.566
7.06.02	Receitas Financeiras	9.525	16.069
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	74.838	57.955
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	74.838	57.955
7.08.01	Pessoal	11.835	9.848
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.055	7.684
7.08.01.02	Benefícios	2.340	1.767
7.08.01.03	F.G.T.S.	440	397
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16.055	8.382
7.08.02.01	Federais	14.277	7.230
7.08.02.02	Estaduais	32	27
7.08.02.03	Municipais	1.746	1.125
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.112	13.340
7.08.03.01	Juros	16.877	11.932
7.08.03.02	Aluguéis	170	18
7.08.03.03	Outras	2.065	1.390
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	27.836	26.385
7.08.04.02	Dividendos	6.573	10.843
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	21.263	15.542

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIO DO DESEMPENHO 1T23

Mogi das Cruzes, 11 de maio de 2023 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o primeiro trimestre (1T23). As demonstrações trimestrais 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).

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O primeiro trimestre de 2023 se mostrou favorável, de forma que conseguimos encerrar o período com indicadores operacionais e financeiros positivos, dando continuidade ao ciclo de retomada dos resultados gerados pela Companhia, que vem colhendo os frutos de sua estratégia.

Lançamos no período a 3ª fase do empreendimento Reserva Caminhos da Lapa, que contou com um VGV líquido de R\$ 212 milhões. Em relação as vendas somamos no trimestre, um total de R\$ 354 milhões, sendo 92% de unidade prontas e em construção, reforçando o esforço da Companhia em reduzir o seu estoque.

Vale destacar a realização de mais um evento “Só a Helbor tem”, que aconteceu simultaneamente nas cidades de São Paulo, Mogi das Cruzes e Curitiba, alcançando R\$ 128 milhões de VGV Total vendido, registrando seu recorde histórico de vendas para o evento em São Paulo.

Continuamos focados na melhoria contínua dos nossos indicadores operacionais e financeiros, com especial atenção para a redução do nosso estoque de unidades prontas e em construção e subsequente desalavancagem.

Comentário do Desempenho

1) DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Helbor lançou 1 projeto no 1T23, somando um VGV total líquido de R\$ 212,4 milhões, sendo a Parte Helbor R\$ 106,2 milhões.



RESERVA CAMINHOS DA LAPA (3ª fase)



- o VGV R\$ 212 mm
- o Médio-Alto Padrão
- o 171 unidades
- o 16% Vendido



Dados de vendas atualizados até 31 de março de 2023.

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

VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Brutas Totais no trimestre foram de R\$ 353,7 milhões, um aumento de 8,7% se comparado ao 1T22 e de 31,9% em relação ao último trimestre do ano anterior. Já as Vendas Brutas Parte Helbor totalizaram R\$ 222,8 milhões no 1T23, crescimento de 17,4% frente o 1T22 e aumento de 25,0% quando comparado com o 4T22.

Das Vendas Totais no 1T23, 25,1% correspondem à comercialização de unidades prontas, 66,6% em construção e 8,4% de lançamentos.

A Velocidade de Vendas Total medida pelo indicador VSO foi de 10,4% no 1T23, 1,2 p.p. acima do VSO apresentado no 1T22. O VSO Parte Helbor alcançou 10,5% um incremento de 1,7 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e 2,6 p.p. se comparado ao 4T22.

Comentário do Desempenho

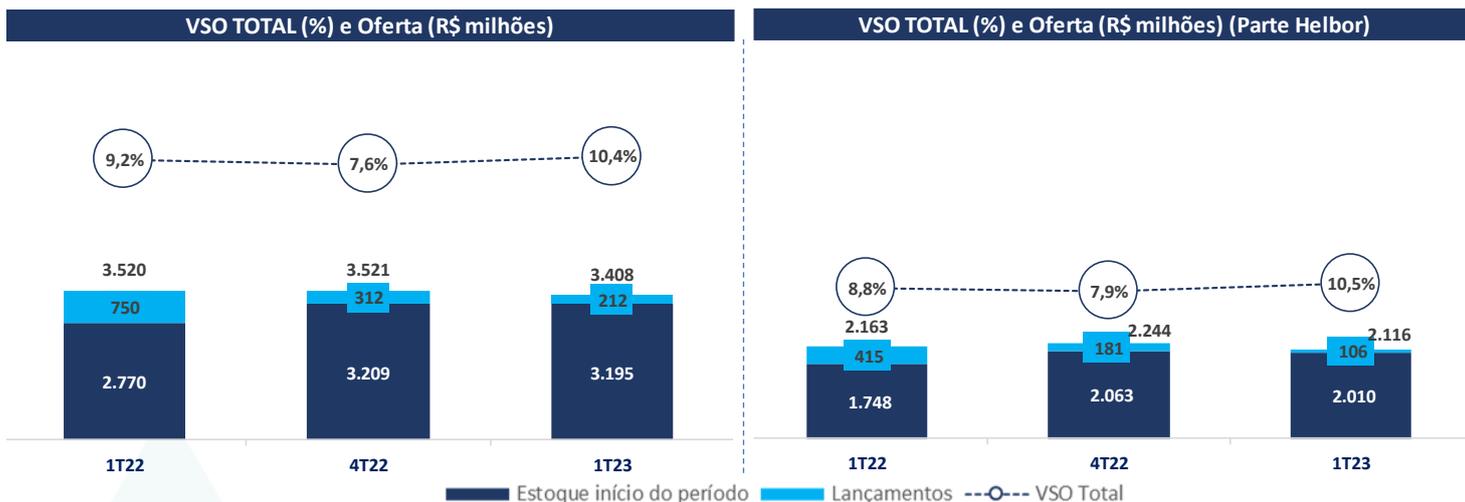


DADOS OPERACIONAIS

Os Distratos somaram R\$ 28,2 milhões no trimestre, sendo R\$ 19,4 milhões Parte Helbor.

As Vendas Líquidas de Distratos no trimestre totalizaram R\$ 325,5 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de distratos R\$ 203,4 milhões.

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



Comentário do Desempenho

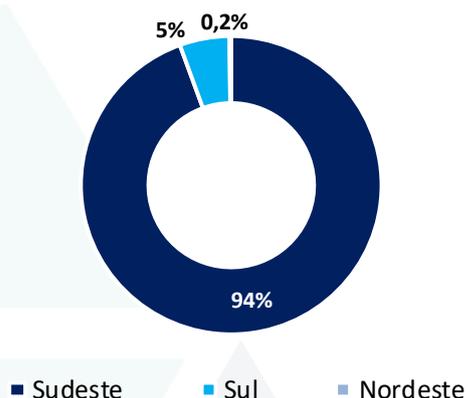


DADOS OPERACIONAIS

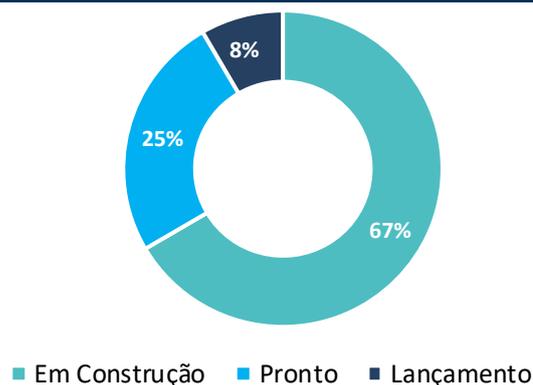
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas totais, além da abertura por perfil de produto, região e status:

Vendas (100%)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Altíssimo	44.248	111.278	-60,2%	21.585	105,0%
Alto	66.465	48.811	36,2%	61.878	7,4%
Comercial	30.937	28.129	10,0%	35.544	-13,0%
Médio Alto	149.487	92.964	60,8%	98.700	51,5%
Médio	53.587	38.108	40,6%	47.913	11,8%
Econômico	8.970	6.185	45,0%	2.595	245,7%
Total Geral	353.694	325.474	8,7%	268.216	31,9%

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 1T23



VENDAS POR STATUS TOTAL - 1T23



Comentário do Desempenho

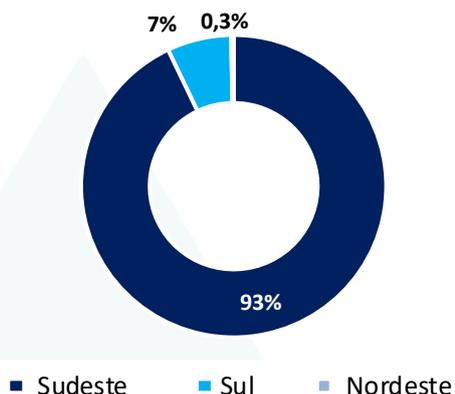


DADOS OPERACIONAIS

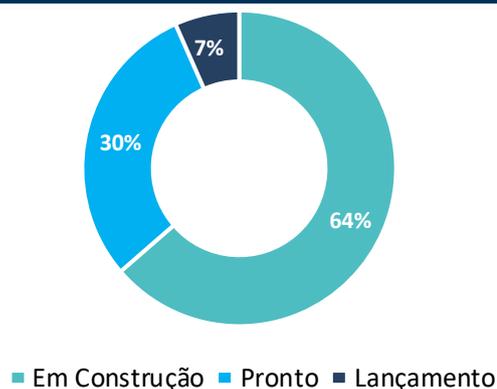
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas Parte Helbor, além da abertura por perfil de produto, região e status:

Vendas (% Helbor)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Altíssimo	23.711	59.501	-60,2%	12.154	95,1%
Alto	41.637	30.839	35,0%	42.509	-2,1%
Comercial	25.790	23.528	9,6%	29.261	-11,9%
Médio Alto	92.591	53.116	74,3%	63.708	45,3%
Médio	32.024	18.448	73,6%	28.912	10,8%
Econômico	7.038	4.273	64,7%	1.709	311,7%
Total Geral	222.791	189.705	17,4%	178.254	25,0%

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 1T23



% HELBOR VENDAS POR STATUS - 1T23



Comentário do Desempenho

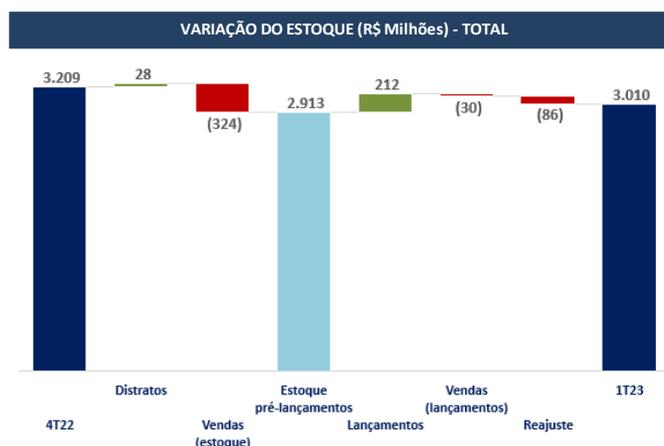


DADOS OPERACIONAIS

ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 1T23 somou **R\$ 3.010 milhões**, sendo **R\$ 1.857 milhões** referentes à Parte Helbor (61,7% de participação). Em relação ao 4T22, o estoque total teve uma queda de 5,8% e a redução da Parte Helbor foi de 7,6%, explicado pelo volume de vendas no período (R\$ 353,7 milhões) combinado com o menor volume de lançamentos no período.

O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 4T22 e 1T23:



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

1T23					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Total	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Legado ¹	366.485	573.074	-36,0%	383.906	-4,5%
Novo Ciclo ²	113.574	194.819	-41,7%	107.190	6,0%
Total Geral	480.059	767.894	-37,5%	491.096	-2,2%

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

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

1T23					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Parte Helbor	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Legado ¹	293.156	478.658	-38,8%	321.295	-8,8%
Novo Ciclo ²	82.624	124.340	-33,6%	72.163	14,5%
Total Geral	375.780	602.997	-37,7%	393.458	-4,5%

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

Comentário do Desempenho

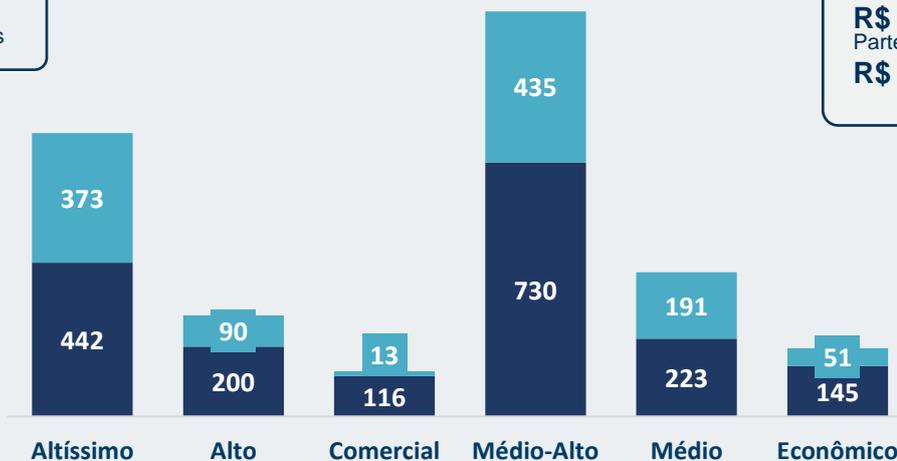
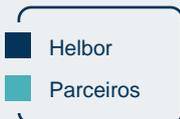
DADOS OPERACIONAIS

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



ESTOQUE (R\$ Milhões)

ABERTURA POR SEGMENTOS (Unidades)



Estoque Total (R\$ Milhões)
R\$ 3.010
 Parte Helbor
R\$ 1.857

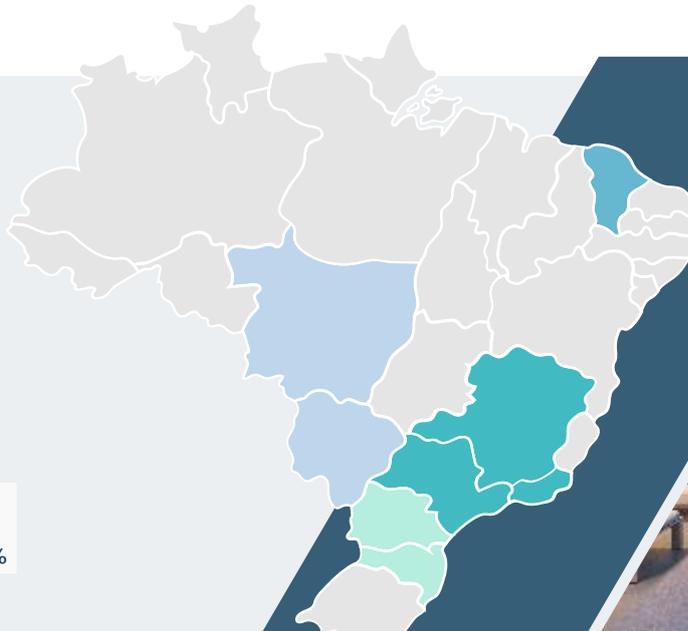


Comentário do Desempenho

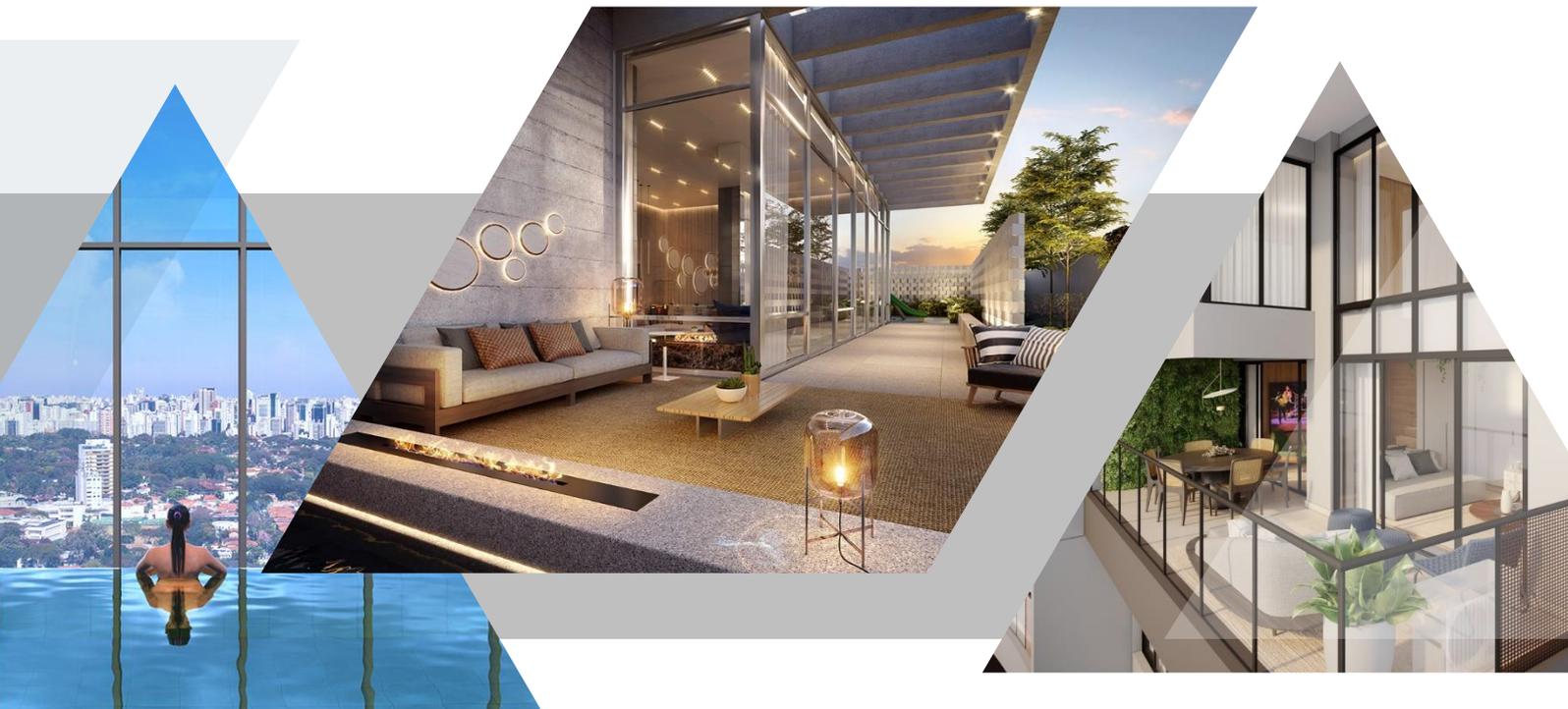
DADOS OPERACIONAIS

ABERTURA POR REGIÃO (R\$ Milhões)

- 
Estoque Nordeste
 Total - R\$ 0,4 – 0,01%
 Parte Helbor - R\$ 0,4 – 0,02%
- 
Estoque Centro-Oeste
 Total - R\$ 2 – 0,1%
 Parte Helbor - R\$ 2 – 0,1%
- 
Estoque Sul
 Total - R\$ 152 – 5,0%
 Parte Helbor - R\$ 122 – 6,6%
- 
Estoque Sudeste
 Total - R\$ 2.855 – 94,9%
 Parte Helbor - R\$ 1.732 – 93,3%



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



Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

BANCO DE TERRENOS

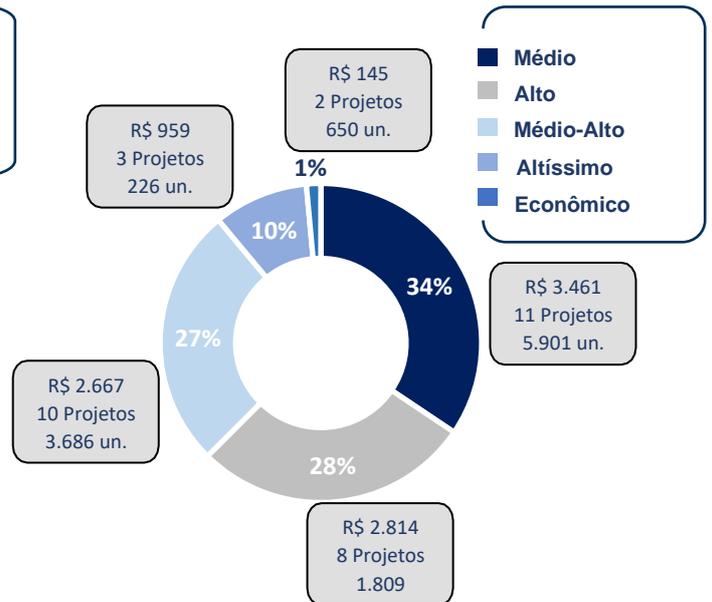
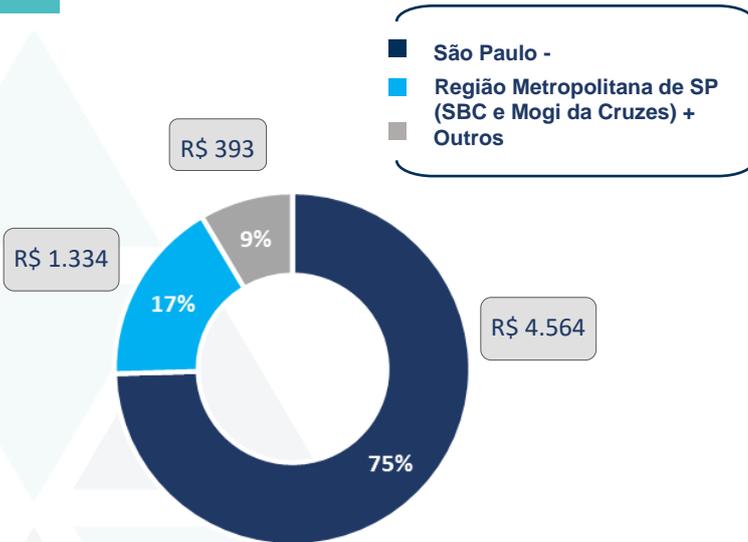
Não foram incorporadas novas áreas ao landbank da Companhia e os valores dos projetos foram atualizados em R\$ 382,4 milhões, representando um reajuste de 4,0% sobre o valor total do landbank do 4T22. Dessa forma, o landbank da Companhia encerrou o 1T23 com VGV bruto potencial de R\$ 10,1 bilhões, sendo 62,6% Parte Helbor.



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

ABERTURA POR CIDADE

ABERTURA POR SEGMENTO



Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

ENTREGAS

A Companhia entregou 2 empreendimentos no **1T23**, um na cidade de Mogi das Cruzes e outro na cidade de São Paulo totalizando **576 unidades** e um VGV total de **R\$ 345,9 milhões** sendo 70,0% Parte Helbor.

Os Repasses totalizaram R\$ 205,1 milhões no período um acréscimo de 36,7% em relação ao 1T22.

EMPREENDIMENTOS

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

1 - Líquido de permutas



Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS



NESTE TRIMESTRE
FORAM ENTREGUES
R\$ 346 DE VGV

- VGV TOTAL: **R\$ 230 MM**
- **80% PARTE HELBOR**
- **83% VENDIDO**
- 324 UNIDADES
- MÉDIO-ALTO PADRÃO
- **MOGI DAS CRUZES**

PASSEO PATTEO MOGILAR – 1º FASE



HELBOR MY SQUARE

- VGV TOTAL: **R\$ 116 MM**
- **50% PARTE HELBOR**
- **87% VENDIDO**
- 252 UNIDADES
- MÉDIO-ALTO PADRÃO
- **SÃO PAULO**



Comentário do Desempenho

1) DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

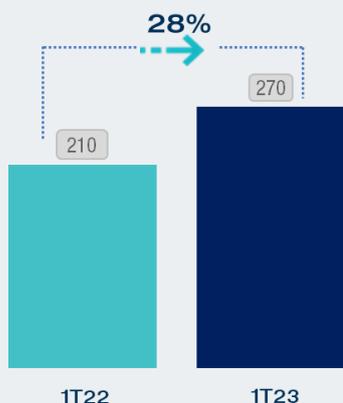
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)

No 1T23, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 270,3 milhões**, um aumento de 28,4% na comparação com o mesmo período do ano anterior, explicado pelo *mix* de vendas, que foi mais concentrado na venda de unidades prontas e em construção, que somaram 91,6% no período versus 63,7% no 1T22, influenciando no reconhecimento da ROL que segue o método PoC (Percentage of Completion) de cada empreendimento.

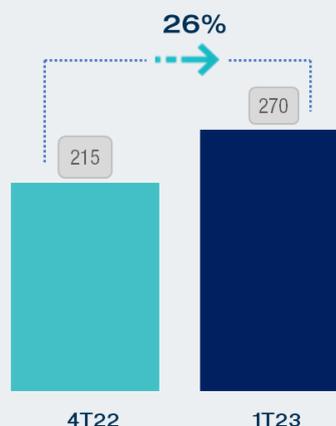
Na comparação com o 4T22, a **Receita Operacional Líquida** registrou um aumento de 25,7%, explicado pelo: (i) maior volume vendido entre os períodos e (ii) *mix* de vendas, conforme explicado no parágrafo anterior.



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO ANUAL



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO TRIMESTRAL



CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** alcançaram **R\$ 191,2 milhões** no 1T23 registrando um aumento de 23,1% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, resultado do maior avanço das obras em andamento na comparação entre os períodos. Em relação ao 4T22 os **Custos Operacionais** tiveram um aumento de 25,1%, refletindo o maior volume vendido entre os períodos.

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RESULTADO BRUTO

No 1T23, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 79,1 milhões** registrando um aumento de 34,3% vis-à-vis o 1T22. A **Margem Bruta** do 1T23, por sua vez, registrou um aumento de 1,3 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior, passando de 28,0% para **29,3%**. A **Margem Bruta ajustada** do 1T23 apresentou aumento em comparação com o 1T22 saindo de 35,1% para **37,1%**.

Já na comparação com o 4T22, o **Lucro Bruto** apresentou um aumento de 27,2%. Nesse mesmo período, a **margem bruta** registrou um aumento de 0,4 p.p., passando de 28,9%, para **29,3%**. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve um crescimento de 0,8 p.p..

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

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

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Receita Operacional Líquida	270.251	210.548	28,4%	214.980	25,7%
Custos Operacionais	(191.191)	(151.672)	26,1%	(152.816)	25,1%
Lucro Bruto	79.060	58.876	34,3%	62.164	27,2%
Margem Bruta	29,3%	28,0%	1,3 p.p.	28,9%	0,4 p.p.
Receita Operacional Líquida	270.251	210.548	28,4%	214.980	25,7%
(-) Ajuste a valor presente	(250)	(2.116)	-88,2%	(329)	-24,0%
Receita Operacional Líquida Ajustada	270.501	212.664	27,2%	215.309	25,6%
Custos Operacionais	(191.191)	(151.672)	26,1%	(152.816)	25,1%
(-) Encargos Financeiros	(20.942)	(13.698)	52,9%	(15.767)	32,8%
Custos Operacionais Ajustados	(170.249)	(137.974)	23,4%	(137.049)	24,2%
Lucro Bruto Ajustado	100.252	74.690	34,2%	78.260	28,1%
Margem Bruta Ajustada	37,1%	35,1%	2,0 p.p.	36,3%	0,8 p.p.

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ Milhões)



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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)

No 1T23, o DGA totalizou R\$ 24,0 milhões uma redução de 1,7% se comparado com o mesmo período de 2022, explicado pela menor despesa (i) com Serviços profissionais e (ii) com Despesas Legais. Já na comparação com o 4T22, o DGA registrou um aumento de 30,4%, em função das maiores Despesas Legais no período. Dessa forma, as despesas representaram 8,9% da Receita Líquida do período, uma redução de 2,7 p.p. em relação ao 1T22 e aumento de 0,4 p.p. quando comparado com o 4T22.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas do trimestre, 75,2% são despesas alocadas à controladora, e 24,8% são referentes às SPE's.

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Pessoal	(9.412)	(7.834)	20,1%	(8.397)	12,1%
Serviços Profissionais	(3.286)	(4.612)	-28,8%	(3.074)	6,9%
Ocupação	(1.009)	(1.074)	-6,1%	(1.255)	-19,6%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(4.319)	(3.641)	18,6%	(4.596)	-6,0%
Despesas Legais	(1.493)	(3.531)	-57,7%	2.618	-157,0%
Despesas com Depreciação e Amortização	(2.126)	(1.433)	48,4%	(1.427)	49,0%
Materiais Gerais	(761)	(742)	2,6%	(557)	36,6%
Outras Despesas Administrativas	(1.548)	(1.492)	3,8%	(1.685)	-8,1%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(23.954)	(24.359)	-1,7%	(18.373)	30,4%
Receita Operacional Líquida	270.251	210.548	28,4%	214.980	25,7%
DGA / Receita Líquida	8,9%	11,6%	-2,7 p.p.	8,5%	0,4 p.p.

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

DESPEAS COMERCIAIS

No 1T23, as Despesas Comerciais totalizaram **R\$ 28,4 milhões**, aumento de 47,2% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior e 21,4% em relação ao 4T22, ambas as variações são explicadas pela maior despesa com Comissões de vendas, fruto do maior volume de vendas entre os períodos. Esses valores corresponderam a 10,5%; 9,2% e 10,9% da receita líquida do 1T23, 1T22 e 4T22, respectivamente.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Publicidade e Propaganda	(5.825)	(3.784)	53,9%	(6.537)	-10,9%
Comissões de Venda	(10.299)	(5.481)	87,9%	(6.329)	62,7%
Estandes de Venda	(6.519)	(3.671)	77,6%	(5.747)	13,4%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.345)	(1.136)	18,4%	(1.481)	-9,2%
Taxa de Administração	(374)	(190)	96,8%	(144)	159,7%
Condomínio de unidades de estoque	(4.024)	(5.022)	-19,9%	(3.136)	28,3%
Total Despesas Comerciais	(28.386)	(19.284)	47,2%	(23.374)	21,4%
Receita Operacional Líquida	270.251	210.548	28,4%	214.980	25,7%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	10,5%	9,2%	1,3 p.p.	10,9%	-0,4 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

No 1T23, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 12,1 milhões**, redução de 24,5% se comparada ao mesmo período do ano anterior e um aumento de 91,6% em relação ao 4T22. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 21,3 milhões** no período, um aumento de 61,8% vis-à-vis o 1T22 e redução de 4,5% se comparado ao 4T22. Com isso, o **Resultado Financeiro** do trimestre resultou em uma Despesa Financeira na ordem de **R\$ 9,1 milhões** versus uma Receita Financeira de R\$ 2,9 milhões registrada no 1T22, explicado principalmente pela maior despesa com juros pagos ou incorridos, fruto dos aumentos nas taxas de juros e endividamento entre os períodos combinado com um menor resultado nas Receitas Financeiras. Quando comparado ao trimestre anterior, houve uma redução de 42,6% no Resultado Financeiro, explicada pela variação dos saldos da variação monetária ativa e passiva que são indexados pelo IGP-M.

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Receitas de Aplicações Financeiras	3.140	3.138	0,1%	4.105	-23,5%
Varição Monetária Ativa	5.837	11.822	-50,6%	1.062	449,6%
Juros Ativos sobre Contratos	2.950	966	205,4%	986	199,2%
Juros e Multas por Atraso	213	93	129,0%	139	53,2%
Outras Receitas Financeiras	5	62	-91,9%	48	-89,6%
Total de Receitas Financeiras	12.145	16.081	-24,5%	6.340	91,6%
Juros Pagos ou Incorridos	(18.661)	(8.755)	113,1%	(19.536)	-4,5%
Varição Monetária Passiva	(730)	(3.056)	-76,1%	(1.040)	-29,8%
Comissões e despesas bancárias	93	(295)	-131,5%	(273)	-134,0%
Outras Despesas Financeiras	(1.995)	(1.052)	89,7%	(1.438)	38,8%
Total de Despesas Financeiras	(21.294)	(13.158)	61,8%	(22.287)	-4,5%
Resultado Financeiro	(9.149)	2.923	-413,0%	(15.947)	-42,6%

EBITDA

No **1T23**, o **EBITDA** totalizou **R\$ 50,6 milhões**, um aumento de 64,5% ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA de R\$ 30,8 milhões, fruto do melhor resultado na comparação entre os períodos, conforme explicado nos capítulos anteriores desse comentário do desempenho. A **Margem EBITDA**, por sua vez, foi de **18,7%**, 4,1 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior.

Com relação ao 4T22, o EBITDA foi 19,6% inferior e a Margem EBITDA ficou 10,6 p.p. abaixo do registrado no trimestre anterior.

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

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Lucro Antes do IR e da CS	33.719	29.045	16,1%	39.884	-15,5%
(-) Receitas Financeiras	12.145	16.081	-24,5%	6.340	91,6%
(+) Despesas Financeiras	21.294	13.158	61,8%	22.287	-4,5%
(+) Depreciação e Amortização	7.776	4.658	66,9%	7.167	8,5%
EBITDA	50.644	30.780	64,5%	62.998	-19,6%

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Receita Operacional Líquida	270.251	210.548	28,4%	214.980	25,7%
Margem EBITDA	18,7%	14,6%	4,1 p.p.	29,3%	-10,6 p.p.
EBITDA	50.644	30.780	64,5%	62.998	-19,6%
(+) Ajuste a Valor Presente	250	2.116	-88,2%	329	-24,0%
(+) Outras receitas e despesas	(5.896)	(5.063)	16,5%	(38.082)	-84,5%
(+) Encargos Financeiros no Custo	20.942	13.698	52,9%	15.767	32,8%
EBITDA Ajustado	65.940	41.531	58,8%	41.012	60,8%
Receita Operacional Líquida Ajustada	270.501	212.664	27,2%	215.309	25,6%
Margem EBITDA Ajustada	24,4%	19,5%	4,9 p.p.	19,0%	5,4 p.p.

Comentário do Desempenho

LUCRO LÍQUIDO

No **1T23**, a Companhia registrou **Lucro Líquido da controladora de R\$ 6,6 milhões**, redução de **39,4%** sobre o mesmo período do ano anterior. Em relação ao 4T22, o Lucro Líquido da controladora apresentou uma redução de 64,1%, influenciado pela redução no resultado. Ambas as reduções são explicadas pela queda nos resultados, principalmente dos empreendimentos onde a Parte Helbor é mais representativa.

A **Margem Líquida** do período atingiu **2,4%**, piora de 2,7 p.p. frente à margem do 1T22. Já na comparação com o trimestre anterior houve uma queda de 6,1 p.p..

Os resultados da Companhia continuam apresentando uma tendência positiva, comprovando a evolução do seu Novo Ciclo, onde os projetos mais recentes que possuem margens mais robustas estão participando cada vez mais no *mix* de vendas.

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

RESULTADO LÍQUIDO TRIMESTRAL



R\$ mil, exceto quando indicado	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Margem Líquida (%)	2,4%	5,1%	-2,7 p.p.	8,5%	-6,1 p.p.
ROAE Consolidado UDM (%) ¹	5,3%	7,2%	-1,9 p.p.	5,4%	-0,1 p.p.
Lucro por ação (R\$) ²	0,05	0,08	-39,4%	0,14	-64,1%

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

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

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RESULTADOS A APROPRIAR

A **Receita a Apropriar** totalizou **R\$ 588,0 milhões** no 1T23, uma **alta de 11,1%** quando comparada ao 1T22. Já em relação ao 4T22 houve queda de 4,0%. A **Margem a Apropriar** do 1T23 registrou **32,7%**, queda de **3,3 p.p.** se comparada ao 1T22 e um aumento de 0,6 p.p. em relação ao 4T22, um nível ainda alto quando consideramos a tendência positiva explicada pelo *mix* de vendas entre as unidades do Novo Ciclo e Legado.

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

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

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Receita a Apropriar	588.034	529.438	11,1%	612.457	-4,0%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(395.464)	(338.724)	16,8%	(415.910)	-4,9%
Resultado a Apropriar	192.570	190.714	1,0%	196.547	-2,0%
Margem a Apropriar (%)	32,7%	36,0%	-3,3 p.p.	32,1%	0,6 p.p.

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

RECEBÍVEIS

O **Total de Recebíveis**, líquidos de Ajuste a Valor Presente (AVP) e Provisão para risco de crédito e distrato, atingiu **R\$ 833,4 milhões** no 1T23, sendo R\$ 329,5 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 503,9 milhões de unidades em construção. O aumento no saldo de recebíveis do 1T23 em relação ao 1T22 foi de 3,1 %, explicado, principalmente pelo maior saldo em Contas a receber, parcialmente compensado pelos Outros créditos, cujos valores são compostos por alienações de participações societárias e créditos compostos por sócios não controladores. Quando comparado ao 4T22, o acréscimo foi de 7,3%, principalmente na linha de Contas a receber.

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

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	1T23	4T22	1T23 x 4T22	1T23	4T22	1T23 x 4T22	1T23	4T22	1T23 x 4T22
Contas a Receber	321.036	306.203	4,8%	522.548	474.920	10,0%	843.584	781.123	8,0%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(20.309)	(20.060)	1,2%	(20.309)	(20.060)	1,2%
Provisão para risco de crédito e distrato	(27.950)	(27.953)	0,0%	(843)	(843)	0,0%	(28.793)	(28.796)	0,0%
Outros Créditos	36.426	44.292	-17,8%	2.530	518	388,4%	38.956	44.810	-13,1%
Total	329.512	322.542	2,2%	503.926	454.535	10,9%	833.438	777.077	7,3%

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	1T23	1T22	1T23 x 1T22	1T23	1T22	1T23 x 1T22	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Contas a Receber	321.036	347.545	-7,6%	522.548	289.365	80,6%	843.584	636.910	32,4%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(20.309)	(15.082)	34,7%	(20.309)	(15.082)	34,7%
Provisão para risco de crédito e distrato	(27.950)	(51.306)	-45,5%	(843)	(2.914)	-71,1%	(28.793)	(54.220)	-46,9%
Outros Créditos	36.426	181.117	-79,9%	2.530	60.030	-95,8%	38.956	241.147	-83,8%
Total	329.512	477.356	-31,0%	503.926	331.399	52,1%	833.438	808.755	3,1%

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de **Disponibilidades** totalizou **R\$ 267,2 milhões** no encerramento do trimestre, o que representa uma queda de 21,9 % em relação ao saldo existente de R\$ 342,1 milhões ao fim do 1T22. Tal redução é explicada, principalmente pela utilização dos recursos para a realização dos investimentos nos projetos em andamento durante o período.

Na comparação com o trimestre anterior houve uma redução de 20,3% vis-à-vis o montante de R\$ 335,5 milhões registrado no 4T22.



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

Endividamento (R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Empréstimos	377.297	331.536	13,8%	361.328	4,4%
Financiamento de Obra	550.732	330.555	66,6%	540.502	1,9%
CRI e CCB de projetos imobiliários	891.071	687.296	29,6%	914.120	-2,5%
Endividamento Total	1.819.100	1.349.387	34,8%	1.815.950	0,2%
Curto Prazo	659.341	436.366	51,1%	644.290	2,3%
Longo Prazo	1.159.759	913.021	27,0%	1.171.660	-1,0%

No período, a dívida bruta encerrou 34,8% acima do 1T22, tal aumento é explicado pela capitalização do estoque de unidades prontas e pela necessidade de financiamentos direcionados à produção. Na comparação com o 4T22 a dívida bruta permaneceu praticamente estável.

A Dívida Líquida da Helbor representa 71,3% do Patrimônio Líquido consolidado.

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da Dívida Líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Endividamento Total	1.819.100	1.349.387	34,8%	1.815.950	0,2%
Disponibilidades	267.246	342.113	-21,9%	335.466	-20,3%
Dívida Líquida	1.551.854	1.007.274	54,1%	1.480.484	4,8%
Financiamento de Obra (SFH, CCB e CRI)	1.441.803	1.017.851	41,7%	1.454.622	-0,9%
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	110.051	(10.577)	-1140,5%	25.862	325,5%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.175.758	1.907.117	14,1%	2.124.817	2,4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	71,3%	52,8%	18,5 p.p.	69,7%	1,6 p.p.
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI) / Patrimônio Líquido Consolidado	5,1%	-0,6%	5,7 p.p.	1,2%	3,9 p.p.



No 1T23 registramos **Cash Burn** de R\$ 71,4 milhões devido à maior necessidade de investimentos nas SPE's durante o período.

Endividamento (R\$ Mil)	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Disponibilidades	342.113	310.546	303.599	335.466	267.246
Empréstimos e Financiamentos	1.349.387	1.470.949	1.614.711	1.815.950	1.819.100
Dívida líquida - Início do período	918.787	1.007.274	1.160.403	1.311.112	1.480.484
Dívida líquida - Fim do período	1.007.274	1.160.403	1.311.112	1.480.484	1.551.854
(Cash Burn) Geração de Caixa	(88.487)	(153.129)	(150.709)	(169.372)	(71.370)

Comentário do Desempenho

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

Essas informações trimestrais não incluem todos os requerimentos de demonstrações financeiras anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras completas da Companhia do exercício anterior, conforme facultado pelo Ofício Circular nº 03/2011, emitido pela CVM.

A Companhia e suas controladas, através 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. Nos termos da Instrução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S/S, não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

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

A Companhia tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários.

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

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

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas informações trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa nº 2 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no dia 30 de março de 2023 no jornal o Estado de São Paulo (versão online) e disponibilizada por meio dos seguintes websites: CVM (www.cvm.gov.br) e Helbor (ri.helbor.com.br). Essas informações trimestrais não incluem todos os requerimentos de demonstrações financeiras anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras completas da Companhia do exercício anterior, conforme facultado pelo Ofício Circular nº 03/2011, emitido pela CVM.

2.1 Base de preparação

As informações trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15).

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as trimestrais.

As informações trimestrais 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das informações trimestrais.

(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 informações dos resultados desde a data da sua aquisição. As informações trimestrais das controladas incluídas na 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 informações trimestrais consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes entidades controladas, cuja participação percentual na data destas informações trimestrais é assim composta:

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2023	31/12/2022
Edifício Helbor Tower	100,000	100,000
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	100,000	100,000
Howa	100,000	100,000
Helbor Resort Reserva do Mar	100,000	100,000
Residencial Helbor Acqualife	100,000	100,000
Cond. Resid. Cap Ferrat	100,000	100,000
Coral Gables	100,000	100,000
Esplanada Life Club	90,000	90,000
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	100,000	100,000
Helbor Reserva do Itapety	100,000	100,000
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Emílio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	65,000
Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
LM Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2023	31/12/2022
Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Goiânia Incorporação 14 Ltda.	70,000	70,000
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	70,000
Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2023	31/12/2022
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000
Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	50,000
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	72,500	72,500
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,000	70,000
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2023	31/12/2022
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	80,000	80,000
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500
Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	57,500	57,500
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 159 Investimentos Imobiliários S.A.	24,750	24,750
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	100,000	100,000
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2023	31/12/2022
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,000	55,000
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Butanta Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	60,000	60,000
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 228 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Controladas em conjunto e coligadas

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2023	31/12/2022
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Residencial Goiânia Alpes S/A Residencial Trinidad Life Style	45,000	45,000
Residencial La Piazza	45,000	45,000
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	45,000	45,000
Origem Empreendimento Ltda.	30,000	30,000
REC República do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,0001	0,0001
Leopoldo Figueira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000

(b) Investimentos indiretos

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2023	31/12/2022
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,010	0,010
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	28,377	28,377
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,000	50,000
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,000	50,000
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,000	50,000

(c) Transações com participações de não controladores

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

(d) 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.

2.3 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, não adotadas de forma antecipada pela Companhia e suas controladas:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

i) Alteração na norma IAS 8/CPC 23

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

ii) Alteração na norma IAS 12/CPC 32

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

iii) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50

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

iv) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06

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

v) Alteração na norma IAS 1/CPC 26

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

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

b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

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

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que elas são emitidas pelo IASB. A Companhia não acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante.

A Companhia e suas controladas não esperam impactos significativos nas suas informações contábeis trimestrais.

3 Aprovação das informações trimestrais

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 11 de maio 2023. Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativo ao período findo em 31 de março de 2023.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixas e bancos	349	15.952	69.653	76.508
Aplicações financeiras (i)	5.714	5.586	37.383	76.636
	6.063	21.538	107.036	153.144

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	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Certificado de depósito bancário (i)	27.121	32.765	36.802	38.585
Certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) (ii)	-	-	123.386	123.386
FICFI RF Referenciado DI (iii)	22	21	22	21
Recibo de depósito bancário	-	20.330	-	20.330
	27.143	53.116	160.210	182.322

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

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Contas a receber unidades em construção (i)	-	-	522.550	474.920
Contas a receber unidades concluídas (i)	3.231	5.144	321.036	306.203
Total a receber de clientes	3.231	5.144	843.586	781.123
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(20.309)	(20.060)
Provisão para risco de crédito e distrato (iii)	(2.295)	(2.295)	(28.796)	(28.796)
Alienações de participações societárias (iv)	33.021	41.261	33.021	41.262
Outros créditos a receber (v)	-	-	5.936	3.548
Total do contas a receber	33.957	44.110	833.438	777.077
Circulante	936	6.084	540.324	457.848
Não circulante	33.021	38.026	293.114	319.229

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

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 informações trimestrais, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, de acordo com o ("POC") ("Percentage of Completion"). A carteira de recebíveis com vencimento superior a 12 meses está apresentada no ativo não circulantes;

ii) A taxa utilizada no cálculo do valor presente em 31 de março de 2023 foi de 6,23% (5,83% em 31 de dezembro de 2022);

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

iv) Saldo a receber de alienação de participações societárias da "SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.;"

v) Outros créditos compostos principalmente por aluguéis a receber e parcelas de clientes com movimentação bancária (D+1) no mês de abril/23.

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 90 dias	-	2.289	41.705	87.165
De 91 a 180 dias	-	-	12.519	8.586
Acima de 180 dias	2.362	2.362	67.775	64.751
Total vencidas	2.362	4.651	121.999	160.502
A vencer				
2023	-	-	341.300	326.551
2024	376	-	225.808	157.818
2025	493	493	52.446	41.718
2026	-	-	22.494	21.158
2027 em diante	-	-	79.539	73.376
Total a vencer	869	493	721.587	620.621
Total a receber de unidades	3.231	5.144	843.586	781.123

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7 Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	55	55	527.342	592.550
Terrenos a incorporar (i)	815	815	1.201.069	1.188.250
Imóveis em construção	-	-	1.057.118	1.016.427
Loteamentos a comercializar	1.203	1.203	1.203	1.203
Juros apropriados (ii)	-	-	371.284	347.095
Provisão para ajuste de valor de mercado (iii)	-	-	(15.025)	(16.204)
	2.073	2.073	3.142.991	3.129.321
Circulante	1.258	1.258	2.268.657	2.135.996
Não circulante	815	815	874.334	993.325

(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;

(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 e adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC, as quais os utilizaram para aplicação em seus empreendimentos. Os encargos financeiros capitalizados, correspondentes às unidades ainda não comercializadas, estão apresentados nos saldos consolidados (na controladora estão apresentados na rubrica "Investimentos" - nota explicativa 9);

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

8 Transações com partes relacionadas

(i) Entidades

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

A Hélio Borenstein S.A. dedica-se, diretamente ou por meio de suas controladas e controladas em conjunto, a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a administração, o desenvolvimento, a locação e a gestão de prédios corporativos, *shopping centers*, estacionamento, *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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Saldos e transações

Com Acionista Controlador

A Companhia, por meio de sua controlada HB Brokers – Gestão Imobiliária Ltda. (HB Brokers), mantém contratos de locações de imóveis, incluindo as instalações onde está estabelecida a sede e filial da HB Brokers, na cidade de São Paulo, o qual é de propriedade da controladora Hélio Borenstein S.A. O valor do aluguel no período findo em 31 de março de 2023 foi de R\$ 482 (R\$ 423 em 31 de março de 2022). O contrato com a Hélio Borenstein S.A. tem vigência de 60 meses e é reajustado, a cada 12 meses, aplicando-se o maior índice de inflação oficial divulgado pelo Governo Federal, registrado como despesas no grupo de despesas gerais e administrativas.

Com HBR Realty e suas controladas

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

(iii) Outras operações

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia mantém contratos de locações de imóveis, incluindo a instalação onde está estabelecida sua sede, na cidade de Mogi das Cruzes e sua filial, na cidade de São Paulo, os quais são de propriedade controlada da HBR Realty, HBR 26 – Investimentos Imobiliários Ltda. e HBR 1 – Investimentos Imobiliários Ltda., respectivamente. O contrato com a HBR 26 tem vigência até 02 de março de 2025 sendo reajustado anualmente pela variação do IGP-M. O valor do aluguel no período findo em 31 de março de 2023 foi de R\$ 791 (R\$ 723 em 31 de março de 2022). Em relação ao contrato com a HBR 1, a vigência é de vinte anos a partir de 01 de julho de 2020 sendo reajustado anualmente pela variação do IGP-M. O valor do aluguel no período findo em 31 de março de 2023 foi de R\$ 264 (R\$ 243 em 31 de março de 2023).

8.1 Com controladas

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária, bem como em estruturas societárias segregadas (SPEs e SCPs). A estrutura de administração destes empreendimentos e o gerenciamento de caixa são centralizados, normalmente, pela empresa líder, a qual fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nos saldos de ativos e passivos com partes relacionadas, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros, bem como não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos gira em torno de três a quatro anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

(i) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Esplanada Life Club	1	1	-	-
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	1	1	-	-
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	90	-	-	-
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	25	10	-	-
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35	-	-
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	110	-	-
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	55	55	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	67.383	67.383	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.217	18.206	-	-
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	952	1.437	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.451	73.301	-	-
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	88	118	-	-
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.102	24.434	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.594	10.594	-	-
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	61	55	-	-
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	780	890	-	-
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	10.631	10.631	-	1.763

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.638	20.638	-	-
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.659	28.659	-	-
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	21	-	-	-
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.361	4.361	-	-
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.740	1.740	-	-
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	65	-	-	-
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	30	30	-	-
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.550	34.245	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	90	90	-	-
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.974	18.974	-	-
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.701	25.701	-	-
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.264	41.573	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.391	19.516	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.552	34.552	-	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.917	7.532	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.700	21.700	-	-
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.218	6.873	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	480	480	-	-
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.160	1.160	-	-
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	22.019	22.279	-	-
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	157	157	-	-
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.315	7.804	-	-
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	125	565	-	-
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.361	3.775	-	-
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	6.164	6.164	-	-
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	89.802	89.802	-	50
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	860	-	-	-
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.549	9.604	-	-
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	170	-	-	-
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.471	9.471	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.807	37.867	-	-
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	45	40	-	-
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	280	-	-	-
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.366	2.366	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.849	19.849	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	63.367	63.366	-	-
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.964	4.150	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.559	31.029	-	-
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	235	230	-	-
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	153	38	-	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	633	75	-	-
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	350	-	-	-
Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5.154	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.647	16.652	-	-
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.044	2.044	-	-
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	220	-	-	-
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.450	18.450	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.475	23.477	-	3.600
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	13	13	-	-
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	-	-
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.023	23.116	-	-
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	120	-	-
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.900	-	-	-
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	276	-	-	-
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	320	320	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	401	20	-	-
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	18	18	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	220	210	-	-
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	705	-	-	-
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.073	2.019	-	320
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	480	-	-
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	75	-	-
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	560	-	-	-
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	580	130	-	-
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	650	650	-	-
Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	980	10	-	-
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.400	-	-
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	675	-	-
Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.	14	-	-	-
Butanta Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	294	-	-	-
Helbaaco Empreendimento Imobiliários Ltda.	358	600	358	600
Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	466	1.961
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	358	282	358	282
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	-	468
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	17.770	16.501
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	3.986	4.738
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-	11.564	8.265
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	-	-	287	287
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	-	-	13.149	12.602
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (ix)	-	-	1.332	1.332
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda. (x)	-	-	5.461	5.621
Total ativo não circulante	887.577	879.941	54.731	58.390

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

(ii) Referente a reembolsos relacionados ao CSC (Centro de Serviços Compartilhados);

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

(iv) Referente a venda de unidades comerciais da Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (Window Moema) pelo montante de R\$ 27.720 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 4.419 já foram recebidos, R\$ 17.770 está realizado pelo método de Porcentagem de Obra (POC) e R\$ 5.530 a realizar conforme evolução da obra;

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

(vi) Referente ao reembolso de custas da venda do terreno da TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Rua Vergueiro);

(vii) Referente a reembolsos relacionados a custos da SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (Rua Presidente Prudente x Av. 9 de Julho);

(viii) Referente a venda de unidades comerciais da Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Supreme Pinheiros) pelo montante de R\$ 20.137 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 3.496 já foram recebidos, R\$ 13.149 está realizado (POC) e R\$ 3.492 a realizar conforme evolução da obra;

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Passivo circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	200	200	-	-
Howa	5.019	3.819	-	-
Residencial Helbor Acqualife	83	83	-	-
Condominio Residencial Cap Ferrat	250	250	-	-
Esplanada Life Club	406	406	-	-
Helbor Reserva do Itapety	4.847	4.847	-	-
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	463	463	-	-
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	434	434	-	-
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	1.395	1.035	-	-
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.218	6.118	-	-
Av. São João Investimentos Imobiliários Ltda.	1	1	-	-
Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.	409	409	-	-
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	3	-	-
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	231	231	-	-
Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.204	4.204	-	-
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.460	16.460	-	-
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	995	995	-	-
Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75	75	-	-
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.165	3.165	-	-
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	580	580	-	-
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	27	27	-	-
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	793	793	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	51.367	50.421	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.655	21.655	-	-
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	240	-	-	-
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.076	1.076	-	-
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.514	1.514	-	-
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.548	4.248	-	-
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	650	480	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	76.330	76.330	-	-
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.101	6.101	-	-
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	440	440	-	-
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	153	153	-	-
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.820	840	-	-
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.153	4.153	-	-
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.988	2.988	-	-
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.574	3.574	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.177	10.997	-	-
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.477	2.027	-	-
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	16.511	16.511	-	-
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.360	15.016	-	-
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.004	30.913	-	-
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.267	4.267	-	-
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.027	5.027	-	-
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	34	79	-	-
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.670	1.020	-	-
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.225	1.225	-	-
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.178	15.078	-	-
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.500	1.500	-	-
Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	700	700	-	-
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.163	2.545	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.200	1.200	-	-
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.721	2.721	-	-
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	-	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.646	16.175	-	-
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.090	26.655	-	-
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	430	200	-	-
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	910	910	-	-
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.840	160	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	530	511	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.930	33.930	-	-
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.495	29.845	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.680	2.430	-	-
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	110	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.440	2.920	-	-
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.135	1.135	-	-
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	6.869	6.554	-	-
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.999	2.999	-	-
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.199	6.199	-	-
Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	38	38	-	-
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	30.772	30.532	-	-
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	63.450	61.766	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.175	21.175	-	-
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.158	8.131	-	-
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.565	765	-	-
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.363	8.363	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.445	16.779	-	-
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.049	20.549	-	-
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	240	-	-	-
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.180	3.755	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.382	8.569	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.770	41.841	-	-
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.297	1.297	-	-
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	200	-	-
Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.878	30.878	-	-
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	-	-	-
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.545	6.545	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.497	20.429	-	-
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	630	630	-	-
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.580	9.830	-	-
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.325	4.263	-	-
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.970	17.970	-	-
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.295	7.600	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.606	25.247	-	-
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000	4.000	-	-
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.200	21.200	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.056	4.365	-	-
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	600	-	-	-
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	593	593	703	1.184
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.630	8.030	-	-
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	283	5.194
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.087	21.618	-	-
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.179	3.180	-	-
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.350	4.350	-	-
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.550	11.550	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.750	8.750	-	-
Hesa 199 Investimentos Imobiliários S.A.	321	321	-	-
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.500	3.500	-	-
Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	250	250	-	-
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.160	12.570	-	-
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	770	770	-	-
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.500	3.500	-	-
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.900	30.835	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	3.300	3.300	-	-
Hesa 215 Investimentos Imobiliários S.A.	9.220	10.495	-	-
Hesa 218 Investimentos Imobiliários S.A.	1.440	1.440	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários S.A.	9.693	10.045	-	-
REC Rep. do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	16	-
Salvador Incorporação 1 Ltda.	455	-	-	-
Jacarandá Empreendimentos Ltda.	100	-	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.223	10.223	-	-
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.200	7.200	-	-
Caminhos da Lapa I Participações Ltda. (ii)	-	-	5.997	5.980
Caminhos da Lapa II Participações Ltda. (ii)	-	-	5.794	9.279
Caminhos da Lapa III Participações Ltda. (ii)	-	-	3.034	1.200
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	19	20	19	20
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	2.690	2.690
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	131	131
Total passivo circulante	1.034.840	989.687	18.667	25.678

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

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

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

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

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

8.2 Remuneração dos administradores e conselheiros

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

	Número de membros - 31/03/2023	Número de membros - 31/03/2022	Controladora e Consolidado	
			31/03/2023	31/03/2022
Salários e honorários – Diretoria Estatutária e Administradores	11	11	2.246	1.988
Remuneração do conselho de Administração	6	7	132	154
Remuneração do comitê de Auditoria	3	-	60	-
Encargos sociais			488	428
Participação nos lucros ou resultados – Diretoria Estatutária e Administradores	11	11	1.393	1.071
			4.319	3.641

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 Investimentos

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

(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
No início do exercício	2.516.213	2.060.293
Aumento de capital	63.020	462.584
Redução de capital	(23.071)	(210.892)
Mais-valia do valor justo dos terrenos	-	10.457
Amortização de mais-valia do valor justo dos terrenos	(2.380)	(8.461)
Dividendos	(7.514)	(42.211)
Provisão para perdas	6.572	15.218
Equivalência patrimonial	41.485	119.454
Outros	(6.951)	4.900
	2.587.374	2.411.342
Encargos financeiros (i)	20.561	104.871
No fim do período/exercício	2.607.935	2.516.213

- (i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de empréstimos e financiamentos, empregados pela controladora na compra de terrenos que são registrados como investimento na controladora e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas (no consolidado estão apresentados na rubrica "Imóveis a comercializar" – nota explicativa 7).

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
No início do exercício	482.095	360.222
Aumento de capital	9.500	70.978
Redução de capital	(3.000)	(7)
Dividendos	(7.514)	(14.041)
Equivalência patrimonial	12.821	37.972
Outros	(3)	26.971
	493.899	482.095

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023

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

(b) Detalhes do saldo de investimento

Controladora

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022
Edifício Helbor Tower	220	1	219	(7)	(7)	13	219	226
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	254	-	254	-	-	(2)	254	254
Howa	6.385	180	6.205	29	29	390	6.205	6.176
Helbor Resort Reserva do Mar	8	-	8	-	-	-	8	8
Residencial Helbor Acqualife	124	-	124	-	-	-	124	124
Cond. Resid. Cap Ferrat	271	-	271	-	-	(3)	271	270
Coral Gables	211	94	117	-	-	642	117	117
Esplanada Life Club	504	136	369	(2)	(2)	12	332	334
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	10.180	12	10.168	-	-	(5)	10.168	10.148
Helbor Reserva do Itapety	4.848	-	4.847	(5)	(5)	-	4.847	4.846
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	466	-	466	(1)	(1)	(1)	466	467
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	509	-	509	(1)	(1)	28	509	510
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	6.651	241	6.410	(240)	(216)	56	5.769	5.985
Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	5	1	4	(49)	(49)	(3)	4	18
Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	164	20	144	-	-	(1)	137	137
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	29	-	29	(3)	(3)	(4)	29	32
Washington Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	143	183	(40)	(1)	(1)	(42)	-	-
Salvador Incorporação 1 Ltda.	1.286	118	1.168	(8)	(5)	2	759	765
Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	5	(1)	(1)	(2)	5	6
Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	28	-	28	(1)	(1)	(1)	28	29
Americo Investimentos Imobiliários Ltda.	64	-	64	(5)	(5)	(508)	64	69
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.087	82	8.006	50	50	57	8.006	7.956
Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	(1)	(1)	(1)	1	2
Iperoiq Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	3	(128)	(128)	(6)	3	6
LM Investimentos Imobiliários Ltda.	2.202	-	2.202	(1)	(1)	(8)	2.202	2.203
Nebias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	416	686	(270)	(2)	(2)	(4)	-	-
Goiania Incorporação 14 Ltda. - Green Style	41	9	31	(10)	(7)	(1)	22	29
Parque Flamboyant 2 Ltda.	17	-	17	(1)	(1)	(1)	12	13
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	1.060	-	1.060	3	1	(24)	530	529
Jacarandá Incorporadora Ltda.	895	572	323	1	1	14	162	161
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	63	-	63	(3)	(2)	(3)	44	46
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	-	7	(2)	(2)	(2)	7	4
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.298	270	1.028	(5)	(4)	(14)	719	723

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023

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

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio	Resultado do	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022
			Líquido	período				
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	473	134	339	5	3	27	237	234
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	5	(2)	(2)	(3)	5	-
Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.204	-	4.204	(3)	(3)	(3)	4.204	4.157
Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	855	51	804	15	15	28	804	790
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.058	1.073	19.986	(58)	(58)	37	19.986	19.874
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.284	60	1.224	31	28	34	1.102	1.074
Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	165	-	164	(1)	(1)	(67)	115	116
Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.858	-	2.858	(2)	(2)	(1)	2.858	2.860
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	103	1	102	(2)	(2)	(3)	102	105
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	133	35	98	(3)	(2)	(80)	69	71
Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	5	-	-	(1)	4	4
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	996	100	896	-	-	(17)	896	896
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.831	159	3.672	(2)	(1)	(57)	1.469	1.470
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	754	241	513	(72)	(36)	(177)	256	292
Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	113	68	44	(2)	(2)	-	33	35
Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	81	46	36	(2)	(1)	(1)	27	28
Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	-	7	(1)	(1)	(1)	5	6
Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.352	129	1.222	(2)	(2)	(2)	1.222	1.225
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.406	113	2.293	(2)	(20)	(203)	2.293	2.312
Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.166	-	3.166	(1)	(1)	51	3.166	3.152
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	-	7	(1)	(1)	(41)	7	8
Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	860	-	860	(2)	(2)	(8)	860	862
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	86	69	17	(1)	(1)	-	13	15
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	610	6	604	(7)	(7)	(2)	604	611
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	75	-	75	(2)	(2)	(4)	75	77
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.073	24	2.049	(3)	(3)	(14)	2.049	2.052
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	1	2	(4)	(4)	(3)	2	6
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	130.452	68.663	61.789	3.094	3.093	138	61.783	58.634
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	114	-	114	(1)	(1)	(2)	91	92
Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	51	-	51	(2)	(1)	(1)	41	42
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.759	980	4.778	505	353	(346)	3.342	4.944
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.975	-	3.975	-	-	(2)	3.975	3.936
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	932	103	829	7	6	(19)	663	657
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.122	-	1.122	(1)	(1)	(1)	1.122	1.123
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.515	32	1.483	(2)	(2)	(7)	1.483	1.485
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.788	1.038	2.751	(67)	(60)	(149)	2.475	2.535
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.765	53	6.712	34	34	(40)	6.712	6.679

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023

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

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio	Resultado do	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022
			Líquido	período				
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.062	282	1.780	(6)	(6)	(415)	1.780	1.786
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.934	788	13.146	173	104	894	7.888	7.784
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.203	1	7.202	(5)	(5)	23	7.202	7.207
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.593	281	11.312	134	107	539	9.049	8.942
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	227	-	227	-	-	(1)	227	227
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.337	1.587	5.749	38	27	(61)	4.024	3.998
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	11.252	20.385	(9.133)	(708)	(425)	(401)	-	-
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.621	268	3.353	330	330	(53)	3.353	3.018
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.241	17	4.223	(6)	(6)	(5)	4.223	4.230
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	103	62	42	(2)	(2)	(23)	29	31
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.751	1.156	10.595	(23)	(14)	275	6.357	6.371
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	7	171	(165)	(2)	(2)	(2)	-	-
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.408	837	571	53	47	52	514	467
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	224	-	224	(1)	(1)	(12)	224	225
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.285	63	5.223	30	22	102	3.917	3.895
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	49.911	17.684	32.227	1.347	1.347	(223)	32.225	32.664
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.557	19.210	17.347	(249)	(224)	812	15.612	15.837
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.482	301	7.181	(21)	(14)	(13)	5.027	5.041
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.850	2.441	6.408	(11)	(9)	65	5.127	5.136
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.077	122	3.955	(18)	(9)	(21)	1.978	1.826
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3.794	3.842	(48)	(118)	(59)	66	-	35
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	212	1	212	(2)	(1)	(13)	106	107
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.369	934	29.434	42	21	170	14.717	13.506
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.787	88	18.699	-	-	-	9.349	9.350
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.507	144	2.364	(1)	(1)	(32)	2.009	2.010
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.291	185	18.106	76	76	149	18.106	18.030
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.053	30	3.023	(1)	-	-	1.512	1.512
Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.116	-	1.115	(2)	(2)	2	1.115	1.112
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	44.803	29.709	15.095	169	67	(293)	6.038	5.970
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.758	7.167	13.591	1	1	(250)	10.873	10.871
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.612	282	3.330	(2)	(2)	(16)	3.330	3.333
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	586	-	586	-	-	10	410	411
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.901	2.667	10.234	436	436	(222)	10.226	10.173
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.896	519	6.377	59	43	131	4.624	4.581
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.491	55	1.436	(1)	(1)	362	1.149	1.150
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.068	6.408	22.659	(1)	(1)	(2)	22.659	22.330
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	922	53	870	(1)	(1)	(20)	870	871

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023

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

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio	Resultado do	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022
			Líquido	período				
Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.286	58	1.229	(9)	(9)	85	1.229	1.188
Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.974	17.058	2.916	(1)	(1)	(24)	2.916	2.867
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.300	309	10.991	151	121	158	8.793	7.312
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	29.840	44.266	(14.425)	345	259	(1.041)	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	53.485	65.922	(12.437)	1.337	1.070	(500)	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	72.183	34.568	37.615	(238)	(238)	(476)	37.615	37.596
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.147	760	36.387	158	158	2.676	36.387	35.844
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.407	14.936	16.471	(614)	(430)	(68)	11.530	11.960
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	134	123	11	(43)	(43)	(3)	11	54
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	49.451	22.483	26.968	(552)	(552)	(463)	26.968	27.453
Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.393	180	4.213	(41)	(41)	(9)	4.213	4.209
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.597	8.656	6.942	(540)	(378)	85	4.859	5.237
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.490	2.277	29.213	438	350	892	23.371	23.020
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1.675	1.691	(16)	(4)	(3)	17	-	-
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	89	-	89	-	-	-	71	71
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	122.133	13.398	108.735	1.750	1.225	(60)	76.115	72.020
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.447	585	6.862	-	-	(73)	4.117	4.118
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	5.970	9.287	(3.316)	(476)	(429)	(148)	-	-
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.174	267	13.906	(46)	(46)	-	13.906	13.952
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	95	100	(5)	(1)	(1)	-	-	-
Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	74	-	74	-	-	-	74	74
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.043	156	17.887	(22)	(18)	(11)	14.310	13.847
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.290	4.948	11.343	(258)	(232)	436	10.208	10.441
Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	48	1	47	(1)	(1)	-	47	42
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	41.497	7.491	34.006	(142)	(114)	834	27.205	27.319
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	64.929	60.006	4.923	873	873	(486)	4.923	7.306
Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.443	13	4.430	(1)	(1)	(33)	4.430	4.107
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	472.609	199.965	272.644	9.873	6.171	(281)	170.402	163.671
Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.740	110	2.629	(32)	(32)	97	2.629	2.566
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.670	1.017	4.653	(55)	(44)	(335)	3.722	3.286
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.813	253	8.560	333	300	(342)	7.704	7.404
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.864	171	24.693	-	-	-	19.754	19.755
Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	931	-	931	-	-	(1)	931	917
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.441	1.382	6.059	84	67	438	4.847	4.780
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	60.967	44.487	16.480	(410)	(287)	(70)	11.536	11.823
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	72.601	15.331	57.269	1.030	1.030	(85)	57.269	55.134
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.368	333	1.035	13	11	10	828	818

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023

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

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio	Resultado do	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022
			Líquido	período				
Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	983	-	983	-	-	(2)	983	969
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.868	46	8.822	(1)	(1)	-	7.057	6.538
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	145.788	59.438	86.350	3.623	2.898	3.922	69.080	65.261
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.434	467	9.967	134	114	347	8.472	8.357
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.805	10.332	5.473	(651)	(651)	(533)	5.473	5.700
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.723	20.460	7.263	1.005	1.005	(898)	7.261	8.733
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	43.436	22.967	20.469	479	335	(564)	14.325	11.452
Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.541	14.086	1.454	(2)	(2)	(2)	1.454	1.436
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.696	9	29.687	10	10	(3)	29.687	29.627
Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.834	46	10.787	1	1	(75)	9.709	9.708
Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	587.981	289.449	298.532	10.899	6.267	5.449	123.873	111.553
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.668	733	3.935	(3)	(1)	(178)	1.967	1.969
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.150	20.236	17.914	1.882	1.599	454	15.227	13.627
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.560	8.913	18.647	(595)	(476)	(694)	14.918	14.234
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.235	19.377	8.858	388	272	42	6.200	5.929
Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	22	-	22	(1)	(1)	(1)	19	20
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	52.614	35.281	17.333	(401)	(401)	(304)	17.333	17.735
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.853	1.212	29.641	273	218	159	23.713	23.495
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	130.176	976	129.200	(50)	(50)	204	129.200	129.051
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	326.049	196.181	129.868	93	23	(8)	32.142	31.130
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.803	8.021	18.782	355	355	(2.443)	18.775	19.971
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.336	(5.686)	11.022	32	23	474	7.716	7.693
Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	18	3	15	(1)	(1)	1.354	12	12
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.379	3.504	2.875	62	37	(374)	1.725	1.688
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	134.792	96.372	38.420	2.181	872	311	15.368	14.035
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.488	131	4.357	(311)	(311)	1.227	4.357	4.667
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.710	11.608	10.102	(278)	(223)	(1.584)	8.082	5.544
Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	705	-	705	(1)	-	-	353	353
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.930	776	5.154	(137)	(82)	2.980	3.093	3.175
Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	10	(1)	-	-	7	7
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	18	13	5	(1)	(1)	(1)	5	6
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.673	45	5.628	(28)	(21)	(24)	4.221	4.242
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.588	19.696	22.892	500	500	(30)	22.892	21.612
Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	80	-	80	(1)	(1)	-	64	64
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	147	-	146	1	1	(1)	131	131
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	98.069	46.150	51.919	6.846	3.423	2.075	25.960	21.297
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	80.075	35.996	44.080	3.043	1.826	1.483	26.448	24.622

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023

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

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio	Resultado do	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022
			Líquido	período				
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	59.819	991	58.828	(506)	(430)	(31)	50.003	49.073
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	47.406	32.007	15.400	4.141	2.485	826	9.240	9.151
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.089	417	18.672	(4)	(4)	(2)	16.805	16.808
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	118.091	67.460	50.631	(247)	(136)	4.529	27.847	26.058
Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	41	-	41	(1)	-	-	21	21
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.792	5.192	16.600	(29)	(23)	-	13.280	13.303
Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-	6	(1)	-	-	3	4
Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-	6	(1)	-	-	4	5
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	12	18	(6)	(1)	(1)	(1)	-	-
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	59.746	6.260	53.486	45	27	(4)	32.091	29.424
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.024	15.869	20.155	165	115	579	14.109	14.003
Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	-	9	(3)	(3)	(31)	9	11
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.947	14.182	14.766	(576)	(288)	(106)	7.383	6.636
Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	28	-	28	(1)	-	(1)	20	20
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	9.857	10.699	(842)	(7)	(7)	111	-	-
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.896	67	2.829	(1)	(1)	(1)	2.829	2.550
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.562	43	5.519	(75)	(75)	(22)	5.519	5.281
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	104.529	79.506	25.023	2.224	1.334	(2)	15.014	9.750
Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	255	-	255	(1)	(1)	(1)	255	256
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.166	29.098	13.068	7	7	(51)	13.068	13.062
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.207	12.564	10.642	(567)	(397)	(58)	7.450	5.501
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	185.017	180.001	5.016	(22)	(16)	(1)	3.511	2.127
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	60.267	29.897	30.370	(104)	(104)	(1)	30.370	30.464
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	71.891	608	71.283	(26)	(15)	(55)	42.770	42.785
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.684	39.164	9.520	109	109	-	9.520	9.222
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.874	19.427	13.447	(39)	(39)	(56)	13.447	13.486
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.403	20.889	7.514	(31)	(31)	(1)	7.514	7.320
Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	535	100	435	(2)	(2)	(21)	435	267
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.125	-	3.125	(1)	(1)	(16)	2.500	2.501
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.210	35.216	12.995	12	6	54	6.497	6.491
Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	68	-	68	(1)	(1)	-	68	59
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.462	29.019	1.443	(2)	(2)	-	1.443	1.248
Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	128	11	116	(7)	(7)	-	116	13
Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.	70	10	60	(1)	(1)	-	60	-
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.504	31.529	1.976	(2)	(2)	-	1.976	-
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	720	-	719	(1)	(1)	-	719	-
Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.	24	15	9	-	-	-	9	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023

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

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022
Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	1	9	-	-	-	9	-
Hesa 228 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	1	9	-	-	-	9	-
Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	1	9	-	-	-	9	-
Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	63.736	48.228	15.508	521	261	141	7.754	7.787
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	6.831	6.660	172	(626)	(626)	(1.079)	172	798
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	64.400	30.098	34.302	423	295	362	24.011	23.715
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	223.911	172.079	51.832	7.584	4.550	1.423	31.102	26.550
Total das controladas (a)					38.058	21.674	2.031.217	1.960.265
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	207.880	1.850	206.030	2.387	1.585	893	103.016	93.507
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.919	1.636	5.283	240	120	(468)	2.641	2.521
Total das controladas em conjunto (b)					1.705	425	105.657	96.028
Residencial Goiânia Alpes S.A. - Residencial Trinidad Life Style	-	-	43	1	-	-	20	19
Residencial La Piazza	2.893	167	2.725	15	11	24	1.248	1.238
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	15.924	6.888	9.036	7.228	761	1.387	4.066	6.558
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda.	15.401	2.277	13.124	(8.098)	794	-	2.687	3.143
Leopoldo Figueira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	137.353	47.790	89.562	12.038	156	3.911	45.088	49.191
Total das coligadas (c)					1.722	5.322	53.109	60.149
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)					-	-	371.284	350.722
Mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)					-	-	46.668	49.049
					-	-	417.952	399.771
Total da controladora d = (a+b+c)					41.485	27.421	2.607.935	2.516.213

i) Os juros incorridos sobre empréstimos, financiamentos e CRI/CCB etc., cujos recursos foram remetidos para as entidades controladas e coligadas, 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 informações trimestrais.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023

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

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

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

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	207.880	1.850	206.030	2.387	1.584	893	103.015	93.507
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.919	1.636	5.283	240	120	(469)	2.641	2.522
<u>Total das controladas em conjunto (a)</u>					1.704	424	105.656	96.028
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	44	1	43	1	-	-	20	19
Residencial La Piazza	2.893	167	2.725	15	11	24	1.248	1.238
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	15.924	6.888	9.036	7.228	761	1.387	4.066	6.558
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda	15.401	2.277	13.124	(8.098)	794	-	2.687	3.143
Leopoldo Figueira Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	137.353	47.790	89.562	12.038	158	3.909	45.088	49.191
SPE Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	177.892	15.548	162.344	3.487	1.744	(108)	84.837	83.096
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.401	11.588	4.814	6	-	-	3	3
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	59.564	23.752	35.811	3.969	1.126	533	10.162	9.036
SPE Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	228.829	31.848	196.981	2.890	1.445	633	104.509	103.064
SPE Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	299.897	33.405	266.492	10.157	5.078	764	135.621	130.719
Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77.273	97	77.175	(2)	-	-	-	-
<u>Total das coligadas (b)</u>					11.117	7.142	388.243	386.067
<u>Total do Consolidado c = (a+b)</u>					12.821	7.566	493.899	482.095

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Passivo a descoberto

	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
SPE Washington Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	44
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	270	268
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.480	5.055
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	165	163
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	24	-
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.819	8.819
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	13	10
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.985	2.556
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	4	3
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.950	6.254
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	6
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	842	835
SPE Hesa 224 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2
SPE Hesa 225 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5
SPE Hesa 229 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1
SPE Hesa 223 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1
SPE Hesa 228 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1
SPE Hesa 227 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1
SPE Hesa 226 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1
	30.598	24.025

10 Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	9.832	-	170.031	101.332
(+) Adições (a)	-	9.832	-	-
(+/-) Transferências / reclassificações (b)	-	-	(4.382)	27.656
(+/-) Ajuste a valor justo (c)	-	-	7.182	41.043
Saldo final	9.832	9.832	172.831	170.031

- (a) Na controladora refere-se a cinco salas comerciais localizadas em São Paulo, totalizando o montante de R\$ 9.832.
- (b) No consolidado, no 1º trimestre de 2023 a Companhia transferiu unidades para rubrica de "imóveis a comercializar e durante o exercício de 2022, transferiu unidades da rubrica de "Imóveis a comercializar" para "Propriedade para investimentos".
- (c) Variação no valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no resultado, na nota explicativa 27.

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas notas explicativas nº 2.12 e 3.1 (c) das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

	Valor justo em 31/03/2023	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
	Consolidado				
Valor justo das propriedades para investimento	172.831	180.230	7.399	165.765	-7.066

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11 Imobilizado e intangível

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

	Controladora								
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	Softwares e Aplicativos	Total do Ativo Imobilizado
Custo ou avaliação									
Saldos em 31 de dezembro de 2022	7.798	649	7.078	4.517	5.738	27.433	16.179	6.608	76.000
Adições	36	-	-	-	-	-	-	374	410
Transferências	1.142	-	2.173	11.828	1.036	-	(16.179)	-	-
Saldos em 31 de março de 2023	8.976	649	9.251	16.345	6.774	27.433	-	6.982	76.410
Depreciação									
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(5.417)	(286)	(5.230)	(2.711)	(4.361)	(10.266)	-	(4.890)	(33.161)
Depreciação do período	(126)	(32)	(143)	(604)	(103)	(645)	-	(93)	(1.746)
Saldos em 31 de março de 2023	(5.543)	(318)	(5.373)	(3.315)	(4.464)	(10.911)	-	(4.983)	(34.907)
Valor residual									
Saldos em 31 de março de 2023	3.433	331	3.878	13.030	2.310	16.522	-	1.999	41.503
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.381	363	1.848	1.806	1.377	17.167	16.179	1.718	42.839
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%			
	Consolidado								
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	Softwares e Aplicativos	Total do Ativo Imobilizado
Custo ou avaliação									
Saldos em 31 de dezembro de 2022	8.311	649	7.108	4.982	5.738	38.052	126.818	6.890	198.548
Adições	35	-	-	-	-	-	2.273	374	2.682
Baixas	-	-	-	-	-	-	(35.137)	-	(35.137)
Transferências	1.142	-	2.173	11.828	1.036	-	(16.179)	-	-
Saldos em 31 de março de 2023	9.488	649	9.281	16.810	6.774	38.052	77.775	7.264	166.093
Depreciação									
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(5.595)	(286)	(5.240)	(2.897)	(4.360)	(15.586)	(63.476)	(4.931)	(102.371)
Depreciação do período	(151)	(32)	(143)	(626)	(103)	(1.021)	(5.594)	(106)	(7.776)
Baixa	-	-	-	-	-	-	35.266	-	35.266
Saldos em 31 de março de 2023	(5.746)	(318)	(5.383)	(3.523)	(4.463)	(16.607)	(33.804)	(5.037)	(74.881)
Valor residual									
Saldos em 31 de março de 2023	3.742	331	3.898	13.287	2.311	21.445	43.971	2.227	91.212
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.717	363	1.868	2.085	1.378	22.466	63.342	1.959	96.178
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	28% a 79%	28% a 79%	

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

12 Empréstimos e financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Financiamento de obras (i)	85.794	85.912	550.732	540.502
Contas garantidas e outras (ii)	295.791	274.788	295.791	274.787
Cédula de Crédito Bancário – Projetos (iii)	460.917	482.505	486.301	485.890
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (iv)	209.415	220.878	404.770	428.230
	1.051.917	1.064.083	1.737.594	1.729.409
Circulante	533.077	488.384	618.683	583.678
Não Circulante	518.840	575.699	1.118.911	1.145.731

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
2024	222.792	-	555.289	-
2025	91.131	248.456	227.113	600.282
2026	160.666	96.176	171.440	168.938
2027 em diante	44.251	231.067	165.069	376.511
Não Circulante	518.840	575.699	1.118.911	1.145.731

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13 Debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Quinta emissão	41.111	41.022	41.111	41.022
Sexta emissão	40.395	45.519	40.395	45.519
	81.506	86.541	81.506	86.541
Circulante	40.658	60.612	40.658	60.612
Não Circulante	40.848	25.929	40.848	25.929

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

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
2024	40.848	25.929
Não Circulante	40.848	25.929

Característica das debêntures (oferta restrita):

	Quinta emissão	Sexta emissão
Data de registro/emissão	20/03/2020	17/06/2021
Conversível em ações	Não	Não
	Carência de 36 meses.	Carência de 36 meses.
Data de vencimento	Liquidação será efetuada em agosto de 2024	Liquidação será efetuada em março de 2024
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI+2,95% ao ano, base 252 dias úteis devidos mensalmente	IPCA, base 252 dias úteis devidos mensalmente
Espécie de garantia	Nihil – quirografária	Nihil – quirografária
Valor nominal	1.000	1.000
Quantidade de títulos emitidos	47	50
Montante emitido	47.000	50.000

A Companhia faz o acompanhamento de covenants atrelados ao índice “Dívida Líquida / Patrimônio Líquido” (igual ou inferior a 0,7), aplicável somente a sexta emissão, ao qual se apresentou superior no período.

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, aplicáveis a ambas as emissões, 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 março de 2023 a Companhia cumpriu todas as cláusulas restritivas.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14 Credores por imóveis compromissados

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

Ano	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Varição do INCC	263.592	275.735
Varição do IPCA	587	678
Fixo	115.020	132.122
Total	379.199	408.535
Circulante	81.778	85.235
Ano		
2023	144.200	196.838
2024	84.711	70.039
2025	47.167	56.423
2026 em diante	21.343	-
Não circulante	297.421	323.300
Total	379.199	408.535

15 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Aquisições de participações societárias a pagar (i)	9.957	9.957	9.971	9.971
Retenções contratuais a pagar (ii)	5	5	18.775	11.169
Distratos a pagar	100	100	9.877	10.045
Redução de capital a pagar	-	-	4.524	2.972
Arrendamento mercantil a pagar	16.089	16.736	21.446	22.465
Contas a pagar construtoras (iii)	-	-	1.029	1.029
Contas a pagar diversas	-	-	6.284	564
	26.151	26.798	71.906	58.215
Circulante	1.038	1.062	24.854	18.171
Não Circulante	25.113	25.736	47.052	40.044

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

ii) Caução retida dos pagamentos das construtoras dos empreendimentos;

iii) Contas a pagar a construtoras dos empreendimentos referentes a custos de obras.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16 Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Recebimentos superiores a receita apropriada	95.863	127.917
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	516.696	524.704
	612.559	652.621
Circulante	129.743	147.241
Não circulante	482.816	505.380

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

17 Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Obrigações trabalhistas				
PLR e Bônus	9.269	7.104	9.269	7.104
	9.269	7.104	9.269	7.104
Encargos sociais				
INSS a recolher	695	708	1.282	1.202
FGTS a recolher	117	182	123	189
Programa de Integração Social a recolher	69	47	91	68
Contrib. p/ Financ. da Seguridade Social a recolher	346	246	444	343
RET - Patrimônio de Afetação a recolher	-	-	3.549	2.206
Pis, Cofins e CSLL Retidos na Fonte - Lei 10.833	17	17	298	271
	1.244	1.200	5.787	4.279
Obrigações Tributárias				
Imposto de Renda na Fonte a recolher	426	501	548	733
Imposto sobre Serviços a recolher	119	81	635	910
	545	582	1.183	1.643
Provisões				
Provisão para férias e encargos sociais	2.211	1.981	2.297	2.073
Provisão para 13º salário e encargos sociais	485	-	506	-
Provisão para Imposto de Renda Pessoa Jurídica	-	-	336	953
Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro	-	-	254	441
	2.696	1.981	3.393	3.467
Obrigações sociais e trabalhistas	13.754	10.867	19.632	16.493

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18 Imposto de renda e contribuição social

(a) Despesa de imposto de e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro presumido	-	-	-	(259)
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(4.734)	(3.092)
Tributo corrente	-	-	(4.734)	(3.351)
Lucro real	2	(20)	166	(20)
Lucro presumido	-	-	(164)	47
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(1.151)	664
Tributo diferido	2	(20)	(1.149)	691
Valor total no resultado do período	2	(20)	(5.883)	(2.660)

(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:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	6.571	10.863	33.719	29.045
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	-	-	34.914	16.556
	6.571	10.863	68.633	45.601
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(2.234)	(3.693)	(23.335)	(15.504)
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	-	-	13.091	10.292
Créditos fiscais não constituídos	(11.871)	(5.630)	-	-
Efeito tributário equivalência	14.105	9.323	4.359	2.572
Outros	2	(20)	2	(20)
Valor total no resultado do período	2	(20)	(5.883)	(2.660)
Alíquota efetiva	0%	0%	-9%	-6%

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
IRPJ	2.704	2.706	13.176	12.435
CSLL	982	983	6.540	6.155
	3.686	3.689	19.716	18.590
				0
PIS	25	25	3.110	2.902
COFINS	116	116	14.370	13.411
	141	141	17.480	16.313
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	3.827	3.830	37.196	34.903
Circulante	93	93	12.239	10.521
Não Circulante	3.734	3.737	24.957	24.382

20 Provisões

(a) Provisão para demandas judiciais

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Civil	568	573	16.968	17.319
Trabalhistas	16	-	185	493
	584	573	17.153	17.812

Movimentação das provisões

	Controladora		Total
	Trabalhistas	Cíveis	
Saldos em 31 dezembro de 2022	-	573	573
Complemento	16	-	16
Reversão	-	(5)	(5)
Saldos em 31 março de 2023	16	568	584

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2022	493	17.319	17.812
Complemento	15	1.068	1.083
Reversão/pagamentos	(323)	(1.419)	(1.742)
Saldos em 31 março de 2023	185	16.968	17.153

Causas classificadas como de perda provável

A principal composição das causas em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

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

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

Natureza	Controladora e Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Cíveis	50.730	54.964
Trabalhistas	10.517	10.902
	61.247	65.866

Causas classificadas como de perda possível

A principal composição das causas em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 e das movimentações dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(c) Depósitos judiciais

O resumo dos valores depositados judicialmente é apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Depósitos Judiciais	2.818	2.937	15.800	15.992
	2.818	2.937	15.800	15.992

21 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de março de 2023 o capital social da Companhia era de R\$ 1.310.225, representado por 133.851.072 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas.

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

(b) Custo na emissão de ações

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

(c) Ações em tesouraria

No transcorrer do primeiro trimestre de 2023, não houve recompra de ações pela Companhia. Em 31 de março de 2023, a Companhia possuía 1.157 mil ações em tesouraria, correspondentes a custo de aquisição contabilizado de R\$ 25.052 (preço médio R\$ 4,33 valor expresso em reais).

(d) Ajuste de avaliação patrimonial

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

(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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(f) Reserva de retenção de lucros

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

(g) Dividendos

O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos equivalente a 50% do lucro líquido do exercício, ajustado pela constituição de reserva legal, conforme preconizado pela legislação societária, podendo ser reduzido ao mínimo de 25%, caso o orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim o defina. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Foi aprovado pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos no percentual de 25%, no montante de R\$ 12.125 (R\$ 23.980 em 31 de dezembro de 2022) conforme orçamento de capital, em reunião realizada em 28 de março de 2023.

22 Lucro por ação

(a) Básico e diluído

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o período.

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

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o período:

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	6.573	10.843
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	132.694	132.694
Lucro diluído por ação – expresso em reais R\$	<u>0,0495</u>	<u>0,0817</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23 Receita líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Com venda de imóveis	-	-	271.268	213.293
Receita com taxa de administração e serviços	2.569	866	4.055	1.698
Aluguel de imóveis próprios	-	-	1.206	237
	2.569	866	276.529	215.228
Ajuste a valor presente	-	-	(250)	(2.116)
Tributos sobre vendas, serviços e locação	(356)	10	(6.028)	(2.564)
	(356)	10	(6.278)	(4.680)
Receita líquida	2.213	876	270.251	210.548

24 Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Custo de obra/terreno/incorporação	-	-	(169.976)	(137.816)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(20.942)	(13.698)
Outros custos	-	-	(273)	(158)
Custo com vendas de imóveis	-	-	(191.191)	(151.672)

25 Despesas por natureza

(a) Administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Pessoal	(9.004)	(7.521)	(9.412)	(7.834)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(4.319)	(3.641)	(4.319)	(3.641)
Ocupação	(229)	(465)	(1.009)	(1.074)
Serviços profissionais	(1.434)	(1.316)	(3.286)	(4.612)
Materiais gerais	(435)	(421)	(761)	(742)
Despesas legais	(93)	(154)	(1.493)	(3.531)
Despesas com depreciação e amortização	(1.686)	(1.109)	(2.126)	(1.433)
Reparos e manutenções	-	(61)	(332)	(435)
Outras despesas administrativas	(825)	(733)	(1.216)	(1.057)
Despesas administrativas	(18.025)	(15.421)	(23.954)	(24.359)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Publicidade e propaganda	(433)	(207)	(5.825)	(3.784)
Estande de venda	-	-	(6.519)	(3.671)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(1.345)	(1.136)
Comissões de vendas	-	-	(10.299)	(5.481)
Condomínio de unidades em estoque	(321)	(39)	(4.024)	(5.022)
Taxa de administração	(374)	(191)	(374)	(190)
Despesas comerciais	(1.128)	(437)	(28.386)	(19.284)

26 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas de aplicações financeiras	1.869	2.471	3.140	3.138
Variação monetária ativa	5.505	2.409	5.837	11.822
Juros ativos s/ contratos	1.334	932	2.950	966
Juros e multas por atraso	-	2	213	93
Outras receitas financeiras	-	57	5	62
Receitas financeiras	8.708	5.871	12.145	16.081

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Juros incorridos (i)	(23.977)	(5.706)	(18.661)	(8.755)
Variação monetária passiva	811	(3.268)	(730)	(3.056)
Comissões e despesas bancárias	(40)	66	93	(295)
Outras despesas financeiras	(178)	(566)	(1.995)	(1.052)
Despesas financeiras	(23.384)	(9.474)	(21.293)	(13.158)
Resultado Financeiro	(14.676)	(3.603)	(9.148)	2.923

(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 período findo em 31 de março de 2023, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 20.561 (R\$ 21.046 foram capitalizados em 31 de março de 2022).

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

27 Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Provisão para demandas judiciais	(10)	728	1.083	1.157
Resultado com alienações de participações societárias	-	946	-	946
Ganhos ou perdas de investimentos	-	2.022	-	2.022
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.618)	(1.073)	(2.369)	938
Valor justo propriedades para investimentos	-	-	7.182	-
Outras receitas e despesas	(2.628)	2.623	5.896	5.063

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

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas não 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 explicativa 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 na nota explicativa 5.

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

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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de março de 2023:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado			Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa 12)	618.683	555.289	563.622	1.737.594
Debêntures (nota explicativa 13)	40.658	40.848	-	81.506
Credores por imóveis compromissados (nota explicativa 14)	81.778	228.911	68.510	379.199
	741.120	825.046	632.133	2.198.299

(d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

A Companhia apresenta a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais a Companhia está exposta no final do período. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia, levando em consideração o período projetado de três meses para essa avaliação, são sua exposição às variações dos índices de mercado. Os 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 informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos 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 março de 2023		Risco	Valores e taxas ao ano para 2023		
	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	37.383					
CDI	37.383		Queda do CDI	3,21% 1.200	2,41% 901	1,61% 602
Títulos e valores imobiliários (Nota 5)	35.449					
CDI	35.449		Queda do CDI	3,21% 1.138	2,41% 854	1,61% 571
Contas a receber de clientes (Nota 6)	843.586					
IGP-M	321.036		Queda do IGP-M	0,20% 642	0,15% 482	0,10% 321
INCC	522.550		Queda do INCC	0,71% 3.710	0,53% 2.770	0,36% 1.881
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)		1.737.594				
TR		550.732	Alta da TR	0,53% 2.919	0,25% 1.377	0,50% 2.754
CDI		1.152.145	Alta do CDI	3,21% 36.984	4,02% 46.316	4,82% 55.533
IPCA		34.717	Alta do IPCA	2,08% 722	2,60% 903	3,12% 1.083
Debêntures (Nota 13)		81.506				
CDI		81.506	Alta do CDI	3,21% 2.616	4,02% 3.277	4,82% 3.929
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)		379.199				
INCC		263.592	Alta do INCC	0,71% 1.872	0,89% 2.346	1,07% 2.820
IGP-M		-	Alta do IGP-M	0,20% -	0,25% -	0,30% -
IPCA		587	Alta do IPCA	2,08% 12	2,60% 15	3,12% 18
FIXO		115.020		5,37% 6.177	6,71% 7.718	8,06% 9.271

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

(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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser sumariados:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Total dos financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	1.819.100	1.815.950
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(107.036)	(153.144)
(-) Aplicações financeiras	(160.210)	(182.322)
Dívida líquida	1.551.854	1.480.484
Total do patrimônio líquido	2.175.758	2.124.817
Índice de alavancagem financeira - %	71,3%	69,7%

(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 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação/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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

31 de março de 2023	Consolidado		
<i>Em milhares de Reais</i>	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos			
Aplicações financeiras (Notas 4 e 5) - Nível 2	72.832	-	72.832
CEPAC (Nota 5) - Nível 3	124.761	-	124.761
Contas a receber (Nota 6)	-	843.586	843.586
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - i)	-	89.022	89.022
	197.593	932.608	1.130.201
Passivo			
Financiamentos (Nota 12)	-	1.737.594	1.737.594
Debêntures (Nota 13)	-	81.506	81.506
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)	-	408.535	408.535
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - ii)	-	95.034	95.034
	-	2.322.669	2.322.669

29 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\$ 640.804 conforme demonstrado a seguir:

Controladora/SPEs	31/03/2023
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.665
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	133.408
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.294
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.524
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.791
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.179
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	76.328
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.219
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	76.477
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.217
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.100
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	102.077
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.244
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77.385
Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.896
	640.804

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

30 Compromissos assumidos em projetos em andamento

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

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

	31/03/2023	31/03/2022
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	1.892.518	1.270.223
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	-
Receita de vendas apropriadas	1.304.496	740.785
Distratos - receitas estornadas	(12)	-
Total	1.304.484	740.785
Receita de vendas a apropriar (a-b)	588.034	529.438
(ii) Receita Indenização por distratos	-	-
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	1.714	-
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	12	-
Ajustes em contas a receber de clientes	(1.441)	-
Receita por indenização por distratos	-	-
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-
Total	(1.429)	-
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.219.196	816.308
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(824.314)	(477.584)
Encargos financeiros apropriados	(29.858)	(7.901)
(c) Distratos - custos de construção	582	-
Distratos - encargos financeiros	26	-
Total	(853.564)	(485.485)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	395.464	338.724
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.155.264	1.257.302
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(677.784)	(687.476)
Encargos financeiros apropriados	(21.134)	(14.382)
Total	(698.918)	(701.858)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	477.480	569.826

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31 Cobertura de seguros

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

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das informações financeiras, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

32 Eventos subsequentes

Em abril de 2023, a Companhia contratou junto ao BR Partners Banco de Investimento S.A. uma operação financeira de R\$ 25.000 com o objetivo de fortalecimento da estrutura de caixa da Companhia.

Em 28 de abril de 2023, conforme determinado em Assembleia Geral Ordinária, foram aprovados a distribuição dos dividendos relacionados ao exercício de 2022, no montante de R\$ 12.125, que correspondem aos dividendos mínimos obrigatórios já provisionados por ocasião das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2022.

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Acionistas em 31/03/2023	Quantidade de Ações Ordinárias (em unidade)	Participação (%)
Controlador	67.098.134	50,13%
Conselho de Administração	71.229	0,05%
Diretoria	248.753	0,19%
Conselho Fiscal	0	0,00%
Ações em Tesouraria	1.157.460	0,86%
Outros Acionistas	65.275.496	48,77%
Total	133.851.072	100,00%
Ações em circulação*	64.118.036	47,90%

*Comtempla as ações da diretoria e conselho de administração

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 31/03/2023	Quantidade de Ações Ordinárias (em unidade)	Participação (%)
Helio Borenstein S.A - Administração, Participações E Comercio	51.615.538	38,56%
Henrique Borenstein	9.893.995	7,39%
Outros	72.341.539	54,05%
Total	133.851.072	100,00%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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 31/03/2023	Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)	Participação (%)
Henrique Borenstein	662.180.160	91,78%
Maria de Castro Borenstein	59.274.213	8,22%
Henry Borenstein	2	0,00%
Malka Celina Borenstein	2	0,00%
Erika Borenstein	2	0,00%
Total	721.454.379	100,00%

Cláusula de Arbitragem

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Aos
Administradores e Acionistas da
Helbor Empreendimentos S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e a respectiva demonstração do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, assim como a apresentação dessas informações contábeis de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como a apresentação dessas informações contábeis de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a IAS 34 (nas informações consolidadas), contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e

apresentada como informação suplementar para fins do IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de maio de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO**

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das informações trimestrais individuais e consolidadas relativas ao período findo em 31 de março de 2023, acompanhadas do Comentário do Desempenho da Companhia e do Relatório de revisão especial dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela da Baker Tilly 4Partners auditoria e consultoria LTDA. Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário opinam, por unanimidade, recomendar a sua aprovação pelo Conselho de Administração e o seu encaminhamento à Reunião do Conselho de Administração a ser realizada nessa data.

Mogi das Cruzes, 11 de maio de 2023.

Emerson Fabri
Coordenador

Luiz Guariente
Membro

Milton Almicar Silva Vargas
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 março de 2023.

Diretoria

Henry Borenstein Diretor Presidente

Henrique Borenstein Diretor Vice-Presidente Executivo

Roberval Lanera Toffoli Diretor Vice-Presidente

Fabiana Parsloe Lex Diretora de Marketing

Carlos Eduardo Kehdi Diretor Técnico

Marcelo Lima Bonanata Diretor Comercial

Denervaldo Aparecido Setin Diretor de Novos Negócios

Acyr de Oliveira Pereira Diretor de Controladoria e Contabilidade

Mariana Pilotto Sá Tolentino Diretora de Recursos Humanos.

José Renato de Lima Gasparini Diretor Jurídico

Franco Gerodetti Neto Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

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

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as demonstrações contábeis referentes ao exercício social encerrado em 31 de março de 2023.

Diretoria

Henry Borenstein Diretor Presidente

Henrique Borenstein Diretor Vice-Presidente Executivo

Roberval Lanera Toffoli Diretor Vice-Presidente

Fabiana Parsloe Lex Diretora de Marketing

Carlos Eduardo Kehdi Diretor Técnico

Marcelo Lima Bonanata Diretor Comercial

Denervaldo Aparecido Setin Diretor de Novos Negócios

Acyr de Oliveira Pereira Diretor de Controladoria e Contabilidade

Mariana Pilotto Sá Tolentino Diretora de Recursos Humanos.

José Renato de Lima Gasparini Diretor Jurídico

Franco Gerodetti Neto Diretor Financeiro e de Relações com Investidores