

# 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 30/09/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	9
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	16
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	19
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	87
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	89
--	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	91
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	93
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	133.851
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>133.851</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	1.157
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.157</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	4.043.263	3.592.324
1.01	Ativo Circulante	76.306	101.721
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.497	21.538
1.01.02	Aplicações Financeiras	17.558	53.116
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	17.558	53.116
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	17.558	53.116
1.01.03	Contas a Receber	20.595	6.084
1.01.03.01	Clientes	20.595	6.084
1.01.04	Estoques	1.258	1.258
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.588	4.035
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.588	4.035
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.256	1.031
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	1.256	1.031
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.554	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	25.722	13.827
1.02	Ativo Não Circulante	3.966.957	3.490.603
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.067.908	921.719
1.02.01.04	Contas a Receber	35.274	38.026
1.02.01.04.01	Clientes	35.274	38.026
1.02.01.05	Estoques	815	815
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.028.941	879.941
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.878	2.937
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	2.878	2.937
1.02.02	Investimentos	2.860.569	2.526.045
1.02.02.01	Participações Societárias	2.855.561	2.516.213
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	5.008	9.832
1.02.03	Imobilizado	36.447	41.122
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	36.447	41.122
1.02.04	Intangível	2.033	1.717
1.02.04.01	Intangíveis	2.033	1.717

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	4.043.263	3.592.324
2.01	Passivo Circulante	1.981.628	1.588.500
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.141	9.975
2.01.01.01	Obrigações Sociais	863	888
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.278	9.087
2.01.02	Fornecedores	2.041	1.645
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.041	1.645
2.01.03	Obrigações Fiscais	912	892
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	912	892
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	912	892
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	576.928	548.996
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	514.568	488.384
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	514.568	488.384
2.01.04.02	Debêntures	62.360	60.612
2.01.05	Outras Obrigações	1.351.521	1.002.874
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.349.639	989.687
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	1.349.639	989.687
2.01.05.02	Outros	1.882	13.187
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	12.125
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	1.882	1.062
2.01.06	Provisões	39.085	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	38.992	24.025
2.01.06.02.04	Passivo a descoberto	38.992	24.025
2.02	Passivo Não Circulante	667.309	631.674
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	637.655	601.628
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	637.655	575.699
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	637.655	575.699
2.02.01.02	Debêntures	0	25.929
2.02.02	Outras Obrigações	23.875	25.736
2.02.02.02	Outros	23.875	25.736
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	23.875	25.736
2.02.03	Tributos Diferidos	5.450	3.737
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.450	3.737
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.818	3.688
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	632	49
2.02.04	Provisões	329	573
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	329	573
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	329	573
2.03	Patrimônio Líquido	1.394.326	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
2.03.04	Reservas de Lucros	117.655	117.655

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
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	22.176	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)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.292	15.506	2.554	5.317
3.01.01	Vendas de Imóveis	3.560	4.407	0	0
3.01.03	Taxa de Administração	5.434	12.553	3.023	5.835
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-702	-1.454	-469	-518
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.757	-4.826	0	0
3.03	Resultado Bruto	4.535	10.680	2.554	5.317
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	35.726	74.373	4.688	22.647
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.054	-3.289	-104	-1.365
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.456	-57.774	-18.822	-53.794
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-18.567	-55.640	-18.115	-51.773
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-889	-2.134	-707	-2.021
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-2.516	-7.369	-1.904	2.651
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	58.752	142.805	25.518	75.155
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	58.752	142.805	25.518	75.155
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	40.261	85.053	7.242	27.964
3.06	Resultado Financeiro	-30.869	-61.747	2.695	4.610
3.06.01	Receitas Financeiras	8.516	25.870	10.960	23.203
3.06.02	Despesas Financeiras	-39.385	-87.617	-8.265	-18.593
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.392	23.306	9.937	32.574
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-861	-1.130	180	160
3.08.02	Diferido	-861	-1.130	180	160
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8.531	22.176	10.117	32.734
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	8.531	22.176	10.117	32.734
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,06429	0,16712	0,07624	0,24669
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,06429	0,16712	0,07624	0,24669

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	8.531	22.176	10.117	32.734
4.03	Resultado Abrangente do Período	8.531	22.176	10.117	32.734

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-71.176	-26.380
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	76.262	68.699
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	23.306	32.574
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	5.238	3.432
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	583	-146
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	127.806	89.568
6.01.01.06	Prov. p/ Perdas de Investimentos/Amortização de Ágio	7.457	0
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-142.805	-75.155
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	54.921	18.882
6.01.01.17	Provisão para rescisões de contratos de cliente	0	643
6.01.01.20	Provisão para demandas judiciais	-244	-1.099
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-147.438	-95.079
6.01.02.01	Contas a Receber	-11.759	-12.439
6.01.02.02	Imóveis Destinados a Venda	0	-2
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	59	563
6.01.02.06	Outros Ativos	-13.673	9.683
6.01.02.07	Fornecedores	396	-370
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	1.186	903
6.01.02.12	Contas a Pagar	-1.041	-2.156
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-122.606	-91.261
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	6.501	26.541
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-879	-4.169
6.02.02	Investimentos	-243.954	-178.232
6.02.05	Aplicações Financeiras	35.558	56.505
6.02.07	Propriedades para Investimentos	4.824	0
6.02.12	Partes relacionadas, líquidas	210.952	152.437
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	46.634	-10.107
6.03.01	Captação Empréstimos e Financiamentos	407.031	183.627
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-348.272	-169.754
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-12.125	-23.980
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-18.041	-9.946
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	21.538	15.992
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.497	6.046

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	22.176	0	22.176
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.176	0	22.176
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	117.655	22.176	6.243	1.394.326

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	32.734	-3.967	28.767
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.734	0	32.734
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-3.967	-3.967
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-3.967	-3.967
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	97.209	32.734	-16.206	1.361.989

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	9.591	8.486
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.406	0
7.01.02	Outras Receitas	5.185	8.486
7.01.02.01	Taxa de Administração	12.553	5.836
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	-7.368	2.650
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-17.720	-12.621
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.826	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.894	-12.621
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.129	-4.135
7.04	Retenções	-5.238	-3.432
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.238	-3.432
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-13.367	-7.567
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	168.675	98.358
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	142.805	75.155
7.06.02	Receitas Financeiras	25.870	23.203
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	155.308	90.791
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	155.308	90.791
7.08.01	Pessoal	35.277	32.049
7.08.01.01	Remuneração Direta	27.762	25.491
7.08.01.02	Benefícios	6.166	5.239
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.349	1.319
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.887	6.984
7.08.02.01	Federais	9.181	6.534
7.08.02.02	Estaduais	32	27
7.08.02.03	Municipais	674	423
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	87.968	19.024
7.08.03.01	Juros	86.818	17.529
7.08.03.03	Outras	1.150	1.495
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	22.176	32.734
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	22.176	32.734

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	5.747.100	5.197.531
1.01	Ativo Circulante	3.386.258	3.006.275
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	113.716	153.144
1.01.02	Aplicações Financeiras	154.516	182.322
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	154.516	182.322
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	154.516	182.322
1.01.03	Contas a Receber	694.256	457.848
1.01.03.01	Clientes	694.256	457.848
1.01.04	Estoques	2.299.855	2.135.996
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.622	6.411
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.622	6.411
1.01.07	Despesas Antecipadas	26.963	26.066
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	26.963	26.066
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	89.330	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	88.498	43.656
1.02	Ativo Não Circulante	2.360.842	2.191.256
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.655.276	1.442.952
1.02.01.04	Contas a Receber	326.438	319.229
1.02.01.04.01	Clientes	326.438	319.229
1.02.01.05	Estoques	1.115.217	993.325
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	94.602	56.016
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	101.916	58.390
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	17.103	15.992
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	17.103	15.992
1.02.02	Investimentos	619.180	652.126
1.02.02.01	Participações Societárias	455.470	482.095
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	163.710	170.031
1.02.03	Imobilizado	84.151	94.218
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	84.151	94.218
1.02.04	Intangível	2.235	1.960
1.02.04.01	Intangíveis	2.235	1.960

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	5.747.100	5.197.531
2.01	Passivo Circulante	1.119.202	990.136
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.324	10.569
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.860	1.391
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.464	9.178
2.01.02	Fornecedores	49.973	30.382
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	49.973	30.382
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.376	5.924
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.376	5.924
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.104	1.393
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	5.272	4.531
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	664.006	644.290
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	601.646	583.678
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	601.646	583.678
2.01.04.02	Debêntures	62.360	60.612
2.01.05	Outras Obrigações	371.286	288.450
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.369	25.678
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	8.369	25.678
2.01.05.02	Outros	362.917	262.772
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	12.125
2.01.05.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	128.834	85.235
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	18.651	18.156
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	215.417	147.241
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	15	15
2.01.06	Provisões	15.237	10.521
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.237	10.521
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	15.237	10.521
2.02	Passivo Não Circulante	2.335.569	2.082.578
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.274.013	1.171.660
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.274.013	1.145.731
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.274.013	1.145.731
2.02.01.02	Debêntures	0	25.929
2.02.02	Outras Obrigações	1.019.596	868.724
2.02.02.02	Outros	1.019.596	868.724
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	650.050	505.380
2.02.02.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	336.624	323.300
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	32.922	40.044
2.02.03	Tributos Diferidos	28.230	24.382
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	28.230	24.382
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	23.592	18.590
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	4.638	5.792
2.02.04	Provisões	13.730	17.812
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.730	17.812
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	13.730	17.812
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.292.329	2.124.817
2.03.01	Capital Social Realizado	1.310.225	1.310.225

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
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	22.176	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	898.003	752.667

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	324.618	929.108	266.844	691.457
3.01.01	Vendas de Imóveis	321.972	923.386	269.749	699.622
3.01.02	Ajuste a Valor Presente	-1.604	-2.286	-2.912	-6.764
3.01.03	Taxa de Administração	7.705	19.337	5.701	11.358
3.01.04	Aluguel de imóveis próprios	1.968	7.320	743	1.235
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-5.423	-18.649	-6.437	-13.994
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-230.519	-667.747	-194.035	-500.691
3.03	Resultado Bruto	94.099	261.361	72.809	190.766
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-34.620	-114.026	-35.634	-99.316
3.04.01	Despesas com Vendas	-28.077	-87.039	-22.873	-64.233
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.615	-83.325	-27.518	-80.999
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-24.760	-75.512	-25.234	-74.462
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-2.855	-7.813	-2.284	-6.537
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.726	5.714	312	7.207
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.346	50.624	14.445	38.709
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	19.346	50.624	14.445	38.709
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	59.479	147.335	37.175	91.450
3.06	Resultado Financeiro	-7.135	-21.276	-6.353	-4.917
3.06.01	Receitas Financeiras	9.853	33.763	15.530	53.463
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.988	-55.039	-21.883	-58.380
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	52.344	126.059	30.822	86.533
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.359	-20.721	-6.342	-13.948
3.08.01	Corrente	-5.568	-15.671	-4.454	-12.077
3.08.02	Diferido	-1.791	-5.050	-1.888	-1.871
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	44.985	105.338	24.480	72.585
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	44.985	105.338	24.480	72.585
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.531	22.176	10.117	32.734
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	36.454	83.162	14.363	39.851

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,06429	0,16712	0,07624	0,24669
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,06429	0,16712	0,07624	0,24669

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	44.985	105.338	24.480	72.585
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	44.985	105.338	24.480	72.585
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.531	22.176	10.117	32.734
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	36.454	83.162	14.363	39.851

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-237.917	-372.011
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	393.703	239.637
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	126.059	86.533
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	22.207	16.291
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	3.562	1.853
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	206.824	142.679
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-50.624	-38.709
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	1.908	6.764
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	96.856	41.819
6.01.01.15	Valor Justo de Propriedades para Investimentos	-7.182	0
6.01.01.17	Provisão para rescisões de contratos de cliente	-2.686	-2.673
6.01.01.18	Provisão para perda na realização de imóveis	-2.059	-13.756
6.01.01.20	Provisão para demandas judiciais	-1.162	-1.164
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-631.620	-611.648
6.01.02.01	Contas a Receber	-242.839	-229.277
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-128.630	-288.237
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	-1.111	5.244
6.01.02.06	Outros Ativos	-85.536	47.396
6.01.02.07	Fornecedores	19.591	395
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	2.207	-189
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	57.741	60.883
6.01.02.10	Credores por Imóveis Compromissados	-39.890	-48.144
6.01.02.12	Contas a Pagar	-6.627	-19.282
6.01.02.14	Imposto de Renda e contribuição Social Pagos	-15.719	-10.988
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-187.887	-129.449
6.01.02.20	Provisão para demandas judiciais	-2.920	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	45.308	-42.589
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-12.415	-19.531
6.02.02	Investimentos	77.249	-64.359
6.02.05	Aplicações financeiras	27.806	19.693
6.02.07	Propriedades para Investimentos	13.503	0
6.02.12	Partes relacionadas, líquidas	-60.835	21.608
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	153.181	398.348
6.03.01	Capitalização Empréstimos e Financiamentos	727.354	678.088
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-624.222	-371.377
6.03.07	Aumento (Redução) das Participações Minoritárias	62.174	115.617
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-12.125	-23.980
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-39.428	-16.252
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	153.144	136.313
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	113.716	120.061

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(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
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	62.174	62.174
5.04.09	Participação de Minoritários em Controladas	0	0	0	0	0	0	62.174	62.174
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.176	0	22.176	83.162	105.338
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.176	0	22.176	83.162	105.338
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	117.655	22.176	6.243	1.394.326	898.003	2.292.329

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(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
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	32.734	-3.967	28.767	155.469	184.236
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.734	0	32.734	39.851	72.585
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-3.967	-3.967	115.618	111.651
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-3.967	-3.967	115.618	111.651
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	97.209	32.734	-16.206	1.361.989	636.636	1.998.625

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	949.580	712.657
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	921.100	692.858
7.01.02	Outras Receitas	28.480	19.799
7.01.02.01	Taxa de Administração	19.337	11.357
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	9.143	8.442
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-765.709	-584.767
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-667.747	-500.691
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-97.962	-84.076
7.03	Valor Adicionado Bruto	183.871	127.890
7.04	Retenções	-22.207	-16.291
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-22.207	-16.291
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	161.664	111.599
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	88.278	92.172
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	50.624	38.709
7.06.02	Receitas Financeiras	37.654	53.463
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	249.942	203.771
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	249.942	203.771
7.08.01	Pessoal	36.302	32.916
7.08.01.01	Remuneração Direta	28.428	26.098
7.08.01.02	Benefícios	6.472	5.452
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.402	1.366
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	51.784	38.814
7.08.02.01	Federais	46.902	34.953
7.08.02.02	Estaduais	32	37
7.08.02.03	Municipais	4.850	3.824
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	56.518	59.456
7.08.03.01	Juros	51.813	50.361
7.08.03.02	Aluguéis	380	209
7.08.03.03	Outras	4.325	8.886
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	105.338	72.585
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	22.176	32.734
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	83.162	39.851

## Comentário do Desempenho



**HBOR**  
B3 LISTED NM

## COMENTÁRIO DO DESEMPENHO 3T23

**Mogi das Cruzes, 9 de novembro de 2023** – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o terceiro trimestre (3T23). As informações trimestrais individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as orientações técnicas e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e estão em conformidade com os padrões internacionais de contabilidade (*International Financial Reporting Standards – IFRS*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

### COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos mais um trimestre com indicadores operacionais e financeiros positivos e vem colhendo os frutos de sua estratégia.

Durante o período realizamos o lançamento de apenas um novo produto, o Helbor Open Mind, cujo VGV Total Líquido soma R\$ 278 milhões e já alcançou 32% de unidades vendidas. Em relação as vendas totais somamos no acumulado do ano R\$ 1,1 bilhão, sendo que deste valor 89% corresponderam a unidades prontas e em construção, resultado da estratégia adotada no período que focou na venda do seu estoque.

Vale destacar que o Projeto da Fazenda Itapety ganhou o Prêmio Master Imobiliário 2023 na categoria Profissional - Soluções Urbanísticas, este é o 12º Prêmio Master que a Helbor conquista.

Vamos manter a estratégia de reduzir o nosso estoque de unidades prontas e em construção e continuamos focados na melhoria contínua dos nossos indicadores operacionais e financeiros, e subsequente desalavancagem.

Comentário do Desempenho



**HBOR**  
B3 LISTED NM

1) DADOS OPERACIONAIS

**LANÇAMENTOS**

No 3T23 a Helbor lançou 2 empreendimentos, sendo um deles faseado e um novo projeto, o Helbor Open Mind, juntos estes projetos somaram um VGV total líquido de **R\$ 358 milhões** e **R\$ 260 milhões** Parte Helbor. O VSO Total destes lançamentos alcançou **27%**.



**VGV total de R\$ 358 mm e Parte Helbor de R\$ 260 mm**

**FAZENDA ITAPETY**



- VGV R\$ 80 mm
- Alto Padrão
- 100 Lotes
- 30% Vendido

Para saber mais, acesse:



**HELBOR OPEN MIND**



- VGV R\$ 278 mm
- Alto Padrão
- 390 unidades
- 32% Vendido

Para saber mais, acesse:



Dados de vendas atualizados até 30 de setembro de 2023.

No quadro a seguir detalhamos os lançamentos realizados nos nove primeiros meses de 2023:

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid.	VGV Total Líquido	VGV Helbor Líquido	Part. Helbor
Reserva Caminhos da Lapa - 3º Fase	São Paulo	Médio-Alto	171	212.431	106.216	50%
<b>Total 1T23 - 1 Empreendimento</b>			<b>171</b>	<b>212.431</b>	<b>106.216</b>	<b>50%</b>
<b>Total 2T23 - 0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Helbor Open Mind	São Paulo	Alto	390	277.554	235.921	85%
Fazenda Itapety	Mogi das Cruzes	Alto	100	80.347	24.104	30%
<b>Total 3T23 - 2 Empreendimentos</b>			<b>490</b>	<b>357.901</b>	<b>260.025</b>	<b>73%</b>
<b>Total 9M23 - 3 Empreendimento</b>			<b>661</b>	<b>570.332</b>	<b>366.241</b>	<b>64%</b>



**Comentário do Desempenho****HBOR**  
B3 LISTED NM**DADOS OPERACIONAIS****VENDAS CONTRATADAS**

As **Vendas Brutas Totais** no trimestre foram de **R\$ 394,7 milhões**, um aumento de 7,6% se comparado ao 2T23 e uma redução de 15,9% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Já as **Vendas Brutas Parte Helbor** totalizaram **R\$ 247,2 milhões** no 3T23, um leve acréscimo de 11,5% frente o 2T23 e uma leve redução de 3,6% quando comparado com o 3T22.

**No acumulado do ano** as vendas somaram **R\$ 1.115,4 milhões**, um decréscimo de 4,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. A Parte Helbor somou R\$ 691,7 milhões, 0,3% abaixo do 9M22. Importante ressaltar que o volume de lançamentos do 9M22 foi de R\$ 1.366 milhões, enquanto o volume de lançamentos do 9M23 foi de R\$ 570 milhões, uma redução de 58% no volume de lançamentos, influenciando na redução das vendas do período.

Das **Vendas Totais** no **3T23**, **21,1%** correspondem à comercialização de unidades prontas, 54,6% em construção e 24,3% de lançamentos. **No acumulado do ano** o perfil das vendas foi de 24,5% correspondentes a unidades prontas, 64,3% em construção e 11,2% de lançamentos.

A **Velocidade de Vendas Total** medida pelo indicador VSO foi de **13,2%** no 3T23, em linha com o VSO apresentado no 3T22 e 1,0 p.p. acima do valor alcançado no 2T23. O VSO Parte Helbor alcançou 13,1% um incremento de 1,6 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e um aumento de aproximadamente 1,1 p.p. se comparado ao 2T23. Nos 9M23 o VSO foi de 29,6%, 1,3 p.p. acima do valor registrado no 9M22. O **VSO** Parte Helbor alcançou **29,0%**, um aumento de 1,6 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

Os **Distratos** somaram **R\$ 35,1 milhões** no trimestre, sendo R\$ 24,9 milhões Parte Helbor. No acumulado do ano os Distratos somaram R\$ 92,5 milhões.

As **Vendas Líquidas de Distratos** no trimestre totalizaram R\$ 359,6 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de distratos R\$ 222,3 milhões. No acumulado do ano as Vendas Líquidas de Distratos somaram **R\$ 1.022,8 milhões**, sendo a Parte Helbor igual a **R\$ 626,0 milhões**.

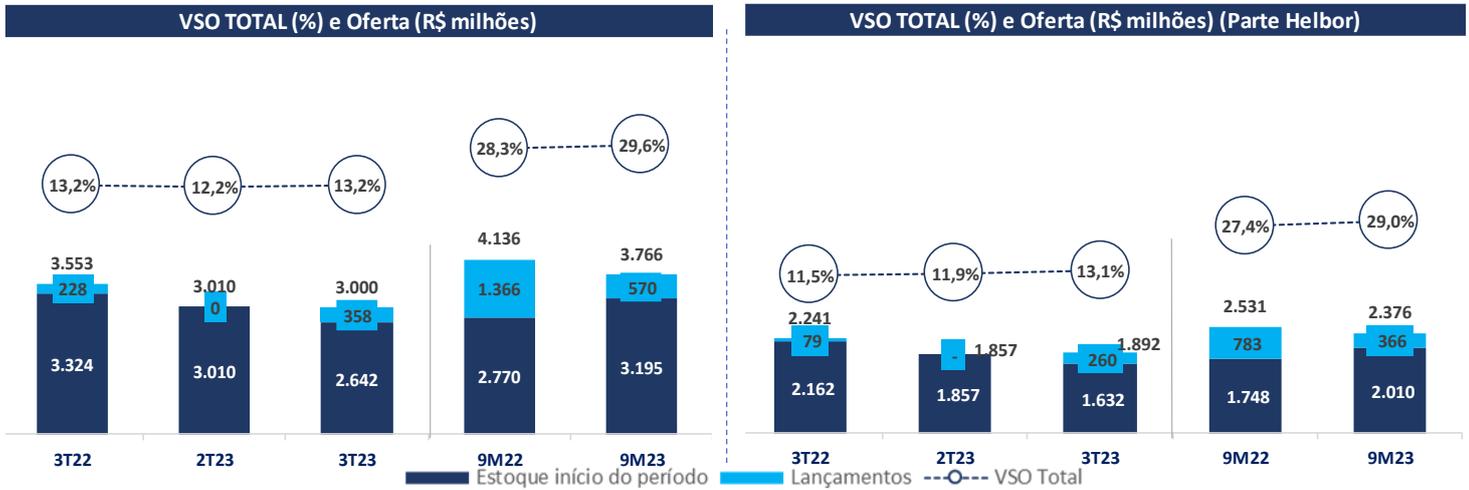
Comentário do Desempenho



**HBOR**  
B3 LISTED NM

**DADOS OPERACIONAIS**

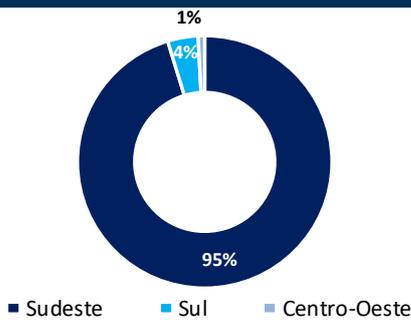
Os gráficos abaixo apresentam a abertura dos estoques e VSO bruto Total e Parte Helbor:



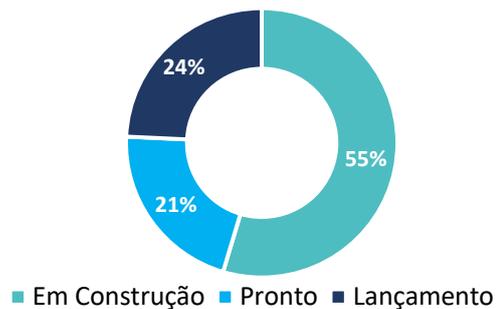
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas Totais, além da abertura por perfil de produto, região e status:

Vendas (100%)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Altíssimo	32.287	55.331	-41,6%	63.756	-49,4%	140.290	254.987	-45,0%
Alto	103.948	60.471	71,9%	32.550	219,3%	202.964	142.158	42,8%
Comercial	27.522	34.626	-20,5%	38.779	-29,0%	97.237	87.730	10,8%
Médio Alto	162.209	235.542	-31,1%	167.310	-3,0%	479.005	488.990	-2,0%
Médio	62.261	76.983	-19,1%	55.912	11,4%	171.760	175.106	-1,9%
Econômico	6.521	6.706	-2,8%	8.649	-24,6%	24.141	20.181	19,6%
<b>Total Geral</b>	<b>394.748</b>	<b>469.658</b>	<b>-15,9%</b>	<b>366.956</b>	<b>7,6%</b>	<b>1.115.398</b>	<b>1.169.151</b>	<b>-4,6%</b>

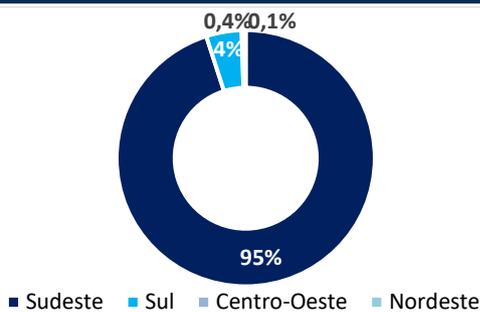
VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 3T23



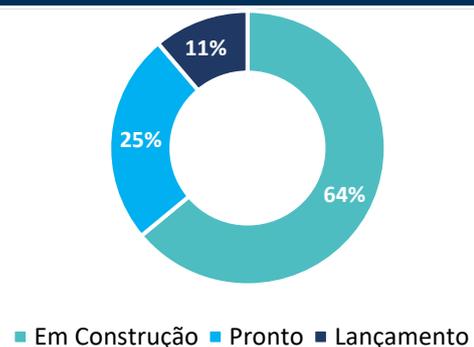
VENDAS POR STATUS TOTAL - 3T23



VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 9M23



VENDAS POR STATUS TOTAL - 9M23



Comentário do Desempenho



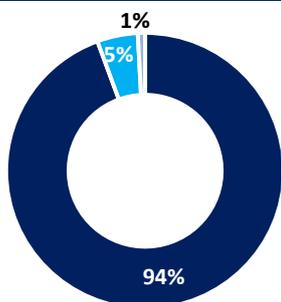
**HBOR**  
B3 LISTED NM

**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:

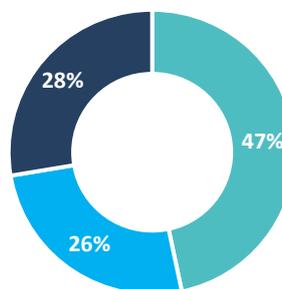
Vendas (% Helbor)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Altíssimo	18.565	29.996	-38,1%	36.660	-49,4%	78.935	136.371	-42,1%
Alto	82.882	39.446	110,1%	21.587	283,9%	146.106	93.983	55,5%
Comercial	22.947	28.905	-20,6%	32.071	-28,5%	80.807	72.955	10,8%
Médio Alto	86.179	109.825	-21,5%	95.273	-9,5%	274.044	272.362	0,6%
Médio	32.412	42.561	-23,8%	30.127	7,6%	94.563	102.888	-8,1%
Econômico	4.240	5.839	-27,4%	6.010	-29,5%	17.288	15.317	12,9%
<b>Total Geral</b>	<b>247.225</b>	<b>256.572</b>	<b>-3,6%</b>	<b>221.729</b>	<b>11,5%</b>	<b>691.743</b>	<b>693.877</b>	<b>-0,3%</b>

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 3T23



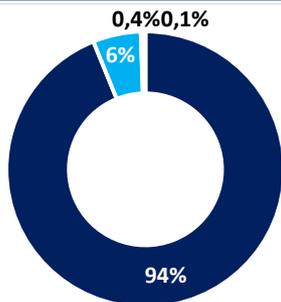
■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 3T23



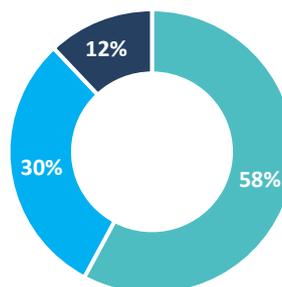
■ Em Construção ■ Pronto ■ Lançamento

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 9M23



■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste ■ Nordeste

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 9M23



■ Em Construção ■ Pronto ■ Lançamento



Comentário do Desempenho

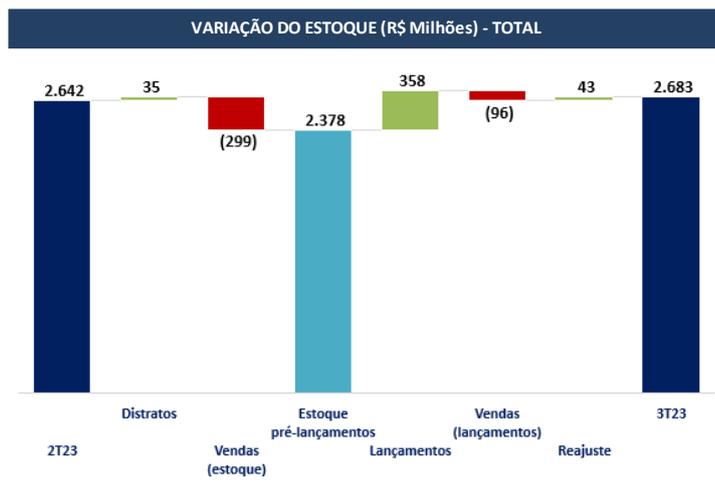
**HBOR**  
B3 LISTED NM

**DADOS OPERACIONAIS**

**ESTOQUE**

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 3T23 somou **R\$ 2.683 milhões**, sendo **R\$ 1.691 milhões** referentes à Parte Helbor (63,0% de participação). Em relação ao 2T23, o estoque total teve queda de 1,5% e a redução da Parte Helbor foi de 3,5%, explicado pelo volume de vendas no período (R\$ 394,7 milhões).

O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 2T23 e 3T23:

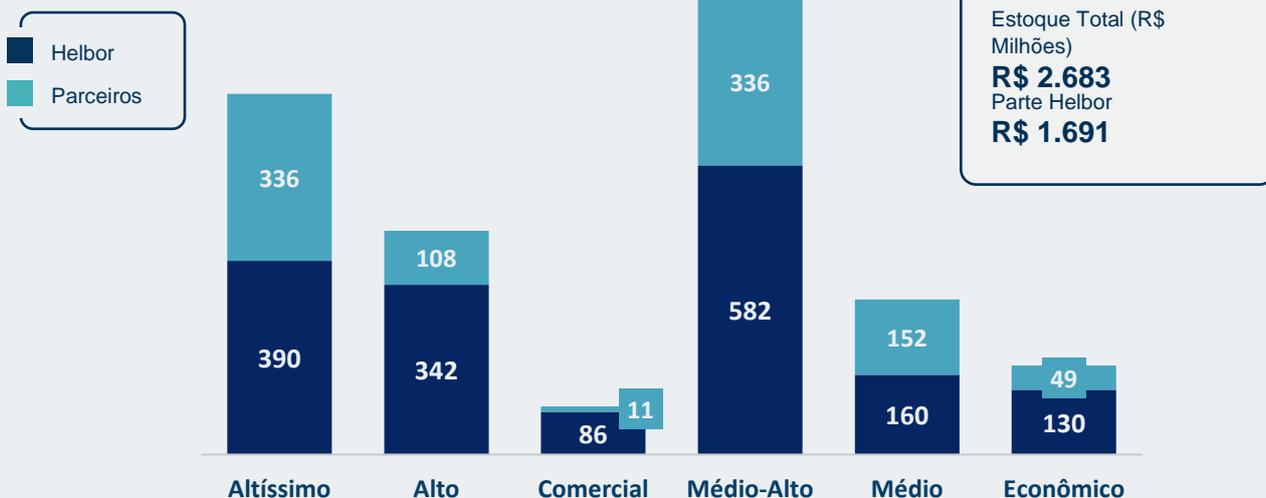


Nos gráficos abaixo, estão a abertura do estoque por cidade e por perfil de produto:



**ESTOQUE (R\$ Milhões)**

**ABERTURA POR SEGMENTOS (Unidades)**





Comentário do Desempenho



**HBOR**  
B3 LISTED NM

**DADOS OPERACIONAIS**

**BANCO DE TERRENOS**

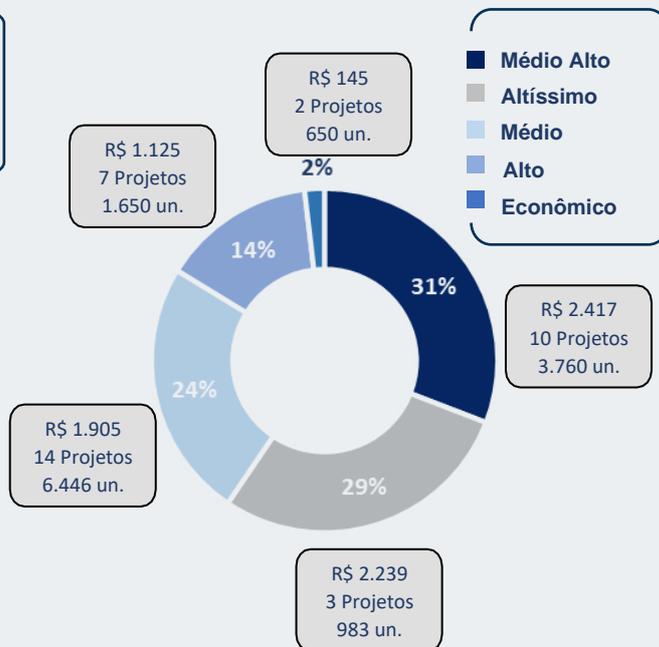
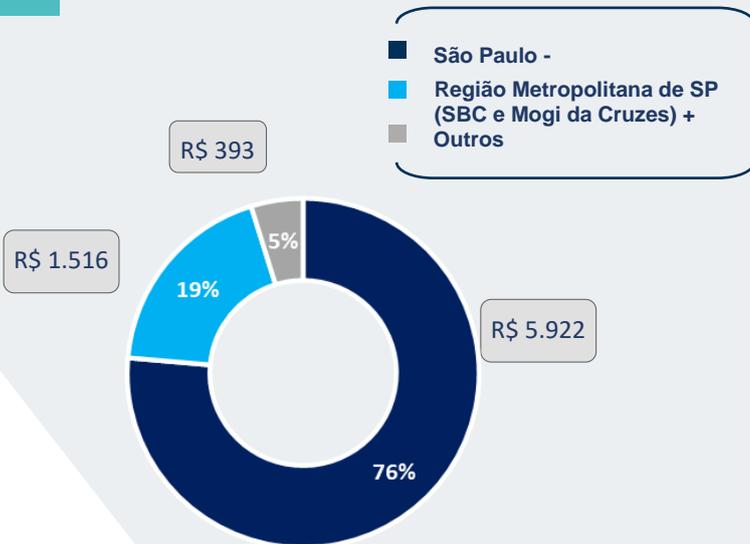
No **3T23** não foram incorporadas novas áreas ao *landbank* da Companhia. Vale destacar que a atualização no VGV do *landbank* totalizou um acréscimo de **R\$ 1.563 milhões** no VGV Total, este aumento é explicado pelo acréscimo de: (i) R\$ 1.186 milhões em função da revisão do potencial construtivo dos projetos que poderão ser alterados de acordo com as novas diretrizes estabelecidas na revisão do Plano Diretor ocorrida neste ano de 2023 e (ii) R\$ 377 milhões no VGV potencial dos projetos já existentes na base. Dessa forma, o *landbank* da Companhia encerrou o **3T23** com VGV bruto potencial de **R\$ 11,8 bilhões**, sendo **66,4% Parte Helbor**.



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

ABERTURA POR CIDADE

ABERTURA POR SEGMENTO



## Comentário do Desempenho


**HBOR**  
 B3 LISTED NM

## DADOS OPERACIONAIS

## ENTREGAS

A Companhia entregou 3 empreendimentos no **9M23**, sendo um na cidade de Mogi das Cruzes e dois na cidade de São Paulo totalizando **745 unidades** e um VGV total de **R\$ 453,4 milhões** sendo 75,0% Parte Helbor.

Os Repasses totalizaram **R\$ 622,5 milhões** nos primeiros nove meses do ano um acréscimo de 39,5% em relação ao 9M22.

## EMPREENDIMENTOS

Empreendimentos Entregues	Localização	Segmento	Unid. <sup>1</sup>	VGV Total Líquido <sup>1</sup>	VGV Helbor Líquido <sup>1</sup>	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%
<b>Total 1T23 - 2 Empreendimentos</b>			<b>576</b>	<b>345.952</b>	<b>241.973</b>	<b>70%</b>
<b>Total 2T23 - 0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Helbor Edition Vila Madalena	São Paulo	Alto	169	107.482	96.734	90%
<b>Total 3T23 - 3 Empreendimentos</b>			<b>169</b>	<b>107.482</b>	<b>96.734</b>	<b>90%</b>
<b>Total 9M23 - 3 Empreendimentos</b>			<b>745</b>	<b>453.434</b>	<b>338.707</b>	<b>75%</b>

1 - Líquido de permutas



NESTE TRIMESTRE FORAM ENTREGUES **R\$ 107 MILHÕES** DE VGV TOTAL

## HELBOR EDITION VILA MADALENA

- VGV TOTAL: R\$ 107 MM
- 90% PARTE HELBOR
- 86% VENDIDO
- 169 UNIDADES
- ALTO PADRÃO
- SÃO PAULO



## Comentário do Desempenho



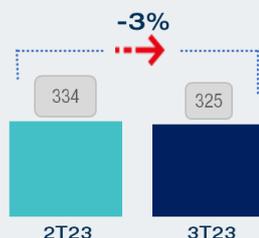
**HBOR**  
B3 LISTED NM

## 1) DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

## RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)

No 3T23, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 324,6 milhões**, um aumento de 21,7% 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, influenciando no reconhecimento da ROL que segue o método PoC (*Percentage of Completion*) de cada empreendimento. Na comparação com o 2T23, a **Receita Operacional Líquida** registrou uma leve redução de 2,9%, explicada pelo *mix* de vendas, dado que neste trimestre foram vendidas unidades de lançamentos, cujo volume de PoC ainda é baixo.

No acumulado do ano, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 929,1 milhões**, um acréscimo de 34,4% em relação ao 9M22, explicado pelo *mix* de vendas mais concentrado em unidades prontas e em construção.

RECEITA OPERACIONAL  
COMPARAÇÃO ANUALRECEITA OPERACIONAL  
COMPARAÇÃO TRIMESTRALRECEITA OPERACIONAL  
COMPARAÇÃO 9 MESES

## CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** alcançaram **R\$ 230,5 milhões** no 3T23 registrando um aumento de 18,8% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, este aumento reflete a maior concentração na venda de unidades prontas e em construção no período. Em relação ao 2T23 os **Custos Operacionais** tiveram uma redução de 6,3%, explicado também pelo *mix* de vendas, que neste trimestre incluiu unidades de lançamentos, cujo volume de PoC é menor.

Nos 9M23, os Custos Operacionais somaram **R\$ 667,8 milhões**, um aumento de 33,4% em relação ao 9M22, explicado pela maior concentração na venda de unidades prontas e em construção no período.

## Comentário do Desempenho


**HBOR**  
 B3 LISTED NM

## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

## LUCRO BRUTO

No 3T23, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 94,1 milhões** registrando um aumento de 29,2% vis-à-vis o 3T22. A **Margem Bruta** do 3T23, por sua vez, registrou um aumento de 1,7 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior, passando de 27,3% para **29,0%**. A **Margem Bruta ajustada** do 3T23 apresentou aumento de 9,4 p.p. em comparação com o 3T22 saindo de 33,4% para **42,8%**.

Já na comparação com o 2T23, o **Lucro Bruto** apresentou um aumento de 6,7%. Nesse mesmo período, a **margem bruta** registrou um aumento de 2,6 p.p., passando de 26,4%, para **29,0%**. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve um acréscimo de 6,8 p.p. saindo 36,0%, para **42,8%**.

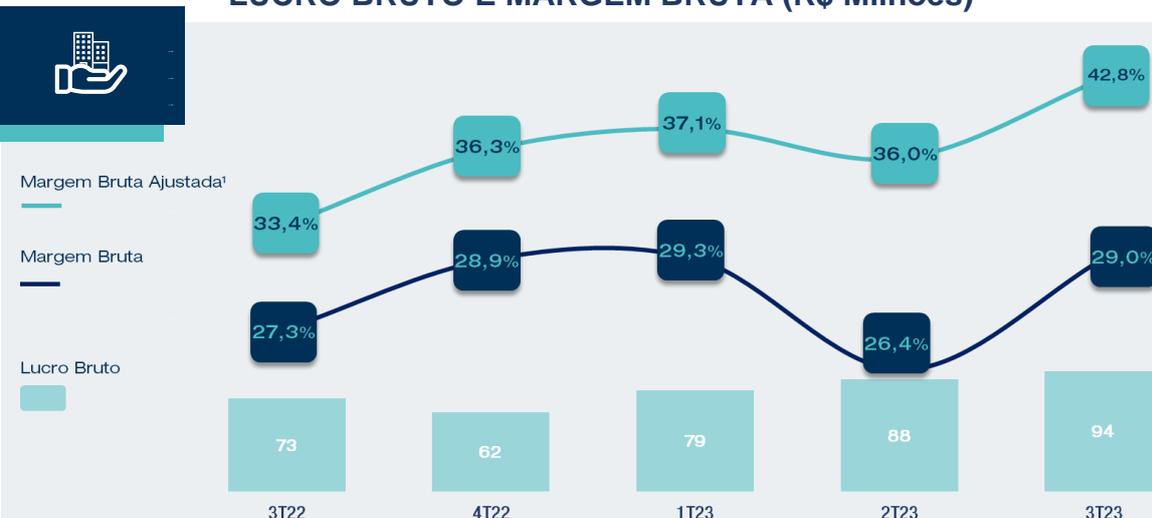
No acumulado do ano, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 261,3 milhões**, um crescimento de 37,0% em relação ao 9M22. A **Margem Bruta** do 9M23 foi de **28,1%**, um acréscimo de 0,5 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior. A **Margem Bruta ajustada** nos nove primeiros meses do ano de 2023 alcançou **38,7%**, apresentando um acréscimo de 4,4 p.p. na comparação com o 9M22.

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

(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Receita Operacional Líquida	324.618	266.844	21,7%	334.239	-2,9%	929.108	691.457	34,4%
Custos Operacionais	(230.519)	(194.035)	18,8%	(246.037)	-6,3%	(667.747)	(500.691)	33,4%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>94.099</b>	<b>72.809</b>	<b>29,2%</b>	<b>88.202</b>	<b>6,7%</b>	<b>261.361</b>	<b>190.766</b>	<b>37,0%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>29,0%</b>	<b>27,3%</b>	<b>1,7 p.p.</b>	<b>26,4%</b>	<b>2,6 p.p.</b>	<b>28,1%</b>	<b>27,6%</b>	<b>0,5 p.p.</b>
Receita Operacional Líquida	324.618	266.844	21,7%	334.239	-2,9%	929.108	691.457	34,4%
(-) Ajuste a valor presente	(1.604)	(2.912)	-44,9%	(432)	271,3%	(2.286)	(6.764)	-66,2%
Receita Operacional Líquida Ajustada	326.222	269.756	20,9%	334.671	-2,5%	931.394	698.221	33,4%
Custos Operacionais	(230.519)	(194.035)	18,8%	(246.037)	-6,3%	(667.747)	(500.691)	33,4%
(-) Encargos Financeiros	(44.076)	(14.394)	206,2%	(31.838)	38,4%	(96.856)	(41.819)	131,6%
(=) Custos Operacionais Ajustados	(186.443)	(179.641)	3,8%	(214.199)	-13,0%	(570.891)	(458.872)	24,4%
<b>Lucro Bruto Ajustado</b>	<b>139.779</b>	<b>90.115</b>	<b>55,1%</b>	<b>120.472</b>	<b>16,0%</b>	<b>360.503</b>	<b>239.349</b>	<b>50,6%</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>42,8%</b>	<b>33,4%</b>	<b>9,4 p.p.</b>	<b>36,0%</b>	<b>6,80 p.p.</b>	<b>38,7%</b>	<b>34,3%</b>	<b>4,4 p.p.</b>

## Comentário do Desempenho


**HBOR**  
 B3 LISTED NM

**DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO**
**LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ Milhões)**

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

**DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)**

No **3T23**, o **DGA** totalizou **R\$ 24,8 milhões** uma redução de 1,9% se comparado com o mesmo período de 2022, explicado pela menor despesa com: (i) Despesas Legais, (ii) Ocupação e (iii) Outras Despesas Administrativas. Já na comparação com o 2T23, o **DGA** registrou uma queda de 7,6%, em função das menores (i) Despesas com Serviços Profissionais, (ii) Materiais Gerais e (iii) Outras Despesas Administrativas apresentadas no trimestre anterior. Dessa forma, as despesas representaram 7,6% da Receita Líquida do período, uma redução de 1,9 p.p. em relação ao 3T22 e de 0,4 p.p. quando comparado com o 2T23.

Nos **9M23**, o **DGA** somou **R\$ 75,5 milhões** um aumento de 1,4%, em função do aumento nas Despesas com (i) Pessoal, principalmente em função do acordo coletivo negociado no período, (ii) Depreciação e Amortização e (iii) Honorários da Diretoria e Conselho de Administração, parcialmente compensadas pela redução nas Despesas Legais.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas dos primeiros nove meses de 2023, 73,7% são despesas alocadas à controladora, e 26,3% são referentes às SPE's.

(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Pessoal	(9.513)	(9.008)	5,6%	(9.534)	-0,2%	(28.459)	(25.706)	10,7%
Serviços Profissionais	(3.757)	(3.398)	10,6%	(4.904)	-23,4%	(11.947)	(12.124)	-1,5%
Ocupação	(920)	(1.406)	-34,6%	(1.021)	-9,9%	(2.950)	(3.501)	-15,7%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(4.929)	(4.665)	5,7%	(4.452)	10,7%	(13.700)	(12.616)	8,6%
Despesas Legais	(1.614)	(3.273)	-50,7%	(1.896)	-14,9%	(5.003)	(9.869)	-49,3%
Despesas com Depreciação e Amortização	(2.237)	(1.549)	44,4%	(2.240)	-0,1%	(6.603)	(4.566)	44,6%
Materiais Gerais	(952)	(738)	29,0%	(1.493)	-36,2%	(3.206)	(2.426)	32,2%
Outras Despesas Administrativas	(838)	(1.197)	-30,0%	(1.258)	-33,4%	(3.644)	(3.654)	-0,3%
<b>Total das Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(24.760)</b>	<b>(25.234)</b>	<b>-1,9%</b>	<b>(26.798)</b>	<b>-7,6%</b>	<b>(75.512)</b>	<b>(74.462)</b>	<b>1,4%</b>
Receita Operacional Líquida	324.619	266.844	21,7%	334.239	-2,9%	929.109	691.457	34,4%
DGA / Receita Líquida	7,6%	9,5%	-1,9 p.p.	8,0%	-0,4 p.p.	8,1%	10,8%	-2,7 p.p.

## Comentário do Desempenho


**HBOR**  
 B3 LISTED NM

## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### DESPESAS COMERCIAIS

No **3T23**, as **Despesas Comerciais** totalizaram **R\$ 28,1 milhões**, aumento de 22,8% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, explicado pelos maiores gastos com (i) Comissões de Venda, em função do maior volume vendido de unidades prontas, e (ii) Publicidade e Propaganda. Na comparação com o 2T23 houve uma redução 8,2% em função das menores despesas com Condomínio de unidades de estoque, refletindo os esforços nas vendas de unidades prontas. Esses valores corresponderam a 8,6%, 9,1% e 8,6% da receita líquida do 3T23, 2T23 e 3T22, respectivamente.

No acumulado dos nove primeiros meses de 2023, as **Despesas Comerciais** somaram **R\$ 87,0 milhões**, um crescimento de 35,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. O aumento é explicado pelas maiores despesas com (i) Comissões de Venda, (ii) Publicidade e Propaganda e (ii) Estandes de Venda, parcialmente compensado pela redução das Despesas com Condomínio de unidades de estoque.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Publicidade e Propaganda	(6.684)	(5.541)	20,6%	(6.490)	3,0%	(18.999)	(14.769)	28,6%
Comissões de Venda	(11.114)	(6.368)	74,5%	(12.274)	-9,5%	(33.687)	(16.868)	99,7%
Estandes de Venda	(6.168)	(5.852)	5,4%	(6.209)	-0,7%	(18.896)	(15.445)	22,3%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.012)	(1.177)	-14,0%	(1.183)	-14,5%	(3.540)	(3.677)	-3,7%
Taxa de Administração	(135)	(265)	-49,1%	(182)	-25,8%	(691)	(555)	24,5%
Condomínio de unidades de estoque	(2.964)	(3.670)	-19,2%	(4.238)	-30,1%	(11.226)	(12.919)	-13,1%
<b>Total Despesas Comerciais</b>	<b>(28.077)</b>	<b>(22.873)</b>	<b>22,8%</b>	<b>(30.576)</b>	<b>-8,2%</b>	<b>(87.039)</b>	<b>(64.233)</b>	<b>35,5%</b>
Receita Operacional Líquida	324.619	266.844	21,7%	334.239	-2,9%	929.109	691.457	34,4%
<b>Despesas Comerciais / Receita Líquida</b>	<b>8,6%</b>	<b>8,6%</b>	<b>0,0 p.p.</b>	<b>9,1%</b>	<b>-0,5 p.p.</b>	<b>9,4%</b>	<b>9,3%</b>	<b>0,1 p.p.</b>

### RESULTADO FINANCEIRO

No **3T23**, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 9,9 milhões**, redução de 36,6% se comparada ao mesmo período do ano anterior e de 16,3% em relação ao 2T23. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 17,0 milhões** no período, uma queda de 22,4% vis-à-vis o 3T22 e um aumento de 1,4% se comparado ao 2T23. Com isso, o **Resultado Financeiro** do trimestre resultou em uma Despesa Financeira na ordem de **R\$ 7,1 milhões** versus uma Despesa Financeira de R\$ 6,4 milhão registrada no 3T22, tal variação é explicada, principalmente, pela variação dos saldos da variação monetária ativa e passiva que são indexados pelo IGP-M. Quando comparado ao trimestre anterior, houve um aumento de 42,9% no Resultado Financeiro, explicado pelo menor volume recebido com Juros Ativos sobre Contratos.

No **9M23**, o Resultado Financeiro foi de uma **Despesa Financeira** de **R\$ 21,3 milhões** versus R\$ 4,9 milhão no 9M22. Variação explicada pela combinação de uma menor variação dos saldos da variação monetária ativa e passiva e maior pagamento de Juros entre os períodos.

## Comentário do Desempenho


**HBOR**  
 B3 LISTED NM

**DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Receitas de Aplicações Financeiras	3.466	5.008	-30,8%	2.213	56,6%	8.819	11.046	-20,2%
Varição Monetária Ativa	4.021	4.563	-11,9%	4.516	-11,0%	14.374	31.824	-54,8%
Juros Ativos sobre Contratos	2.174	5.807	-62,6%	4.797	-54,7%	9.921	10.011	-0,9%
Juros e Multas por Atraso	188	92	104,3%	213	-11,7%	614	377	62,9%
Outras Receitas Financeiras	4	61	-93,4%	26	-84,6%	35	206	-83,0%
<b>Total de Receitas Financeiras</b>	<b>9.853</b>	<b>15.531</b>	<b>-36,6%</b>	<b>11.765</b>	<b>-16,3%</b>	<b>33.763</b>	<b>53.464</b>	<b>-36,8%</b>
Juros Pagos ou Incorridos	(16.182)	(15.469)	4,6%	(14.523)	11,4%	(49.366)	(36.856)	33,9%
Varição Monetária Passiva	(502)	(4.427)	-88,7%	(904)	-44,5%	(2.136)	(13.350)	-84,0%
Comissões e despesas bancárias	(172)	(186)	-7,5%	(682)	-74,8%	(761)	(735)	3,5%
Outras Despesas Financeiras	(132)	(1.800)	-92,7%	(649)	-79,7%	(2.776)	(7.438)	-62,7%
<b>Total de Despesas Financeiras</b>	<b>(16.988)</b>	<b>(21.882)</b>	<b>-22,4%</b>	<b>(16.758)</b>	<b>1,4%</b>	<b>(55.039)</b>	<b>(58.379)</b>	<b>-5,7%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(7.135)</b>	<b>(6.351)</b>	<b>12,3%</b>	<b>(4.993)</b>	<b>42,9%</b>	<b>(21.276)</b>	<b>(4.915)</b>	<b>332,9%</b>

**EBITDA**

No **3T23**, o **EBITDA** totalizou **R\$ 66,4 milhões**, um aumento de 53,7% ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA de R\$ 43,2 milhões, fruto do melhor resultado na comparação entre os períodos, conforme explicado nos capítulos anteriores deste release. A **Margem EBITDA**, por sua vez, foi de **20,5%**, um aumento de 4,3 p.p. em comparação ao mesmo período do ano anterior. Com relação ao 2T23, o EBITDA foi 26,6% superior e a Margem EBITDA ficou 4,8 p.p. acima do registrado no trimestre anterior.

No acumulado do ano, o EBITDA somou **R\$ 169,5 milhões**, um crescimento de 57,4% em relação ao 9M22, com uma Margem EBITDA de 18,2% ou 2,6 p.p. acima do mesmo período do ano anterior.

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

(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
<b>Lucro Antes do IR e da CS</b>	<b>52.344</b>	<b>30.824</b>	<b>69,8%</b>	<b>39.996</b>	<b>30,9%</b>	<b>126.059</b>	<b>86.535</b>	<b>45,7%</b>
(-) Receitas Financeiras	9.853	15.531	-36,6%	11.765	-16,3%	33.763	53.464	-36,8%
(+) Despesas Financeiras	16.988	21.882	-22,4%	16.758	1,4%	55.039	58.379	-5,7%
(+) Depreciação e Amortização	6.953	6.055	14,8%	7.478	-7,0%	22.207	16.291	36,3%
<b>EBITDA</b>	<b>66.432</b>	<b>43.230</b>	<b>53,7%</b>	<b>52.467</b>	<b>26,6%</b>	<b>169.542</b>	<b>107.741</b>	<b>57,4%</b>

(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Receita Operacional Líquida	324.619	266.844	21,7%	334.239	-2,9%	929.109	691.457	34,4%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>20,5%</b>	<b>16,2%</b>	<b>4,3 p.p.</b>	<b>15,7%</b>	<b>4,8 p.p.</b>	<b>18,2%</b>	<b>15,6%</b>	<b>2,6 p.p.</b>
<b>EBITDA</b>	<b>66.432</b>	<b>43.230</b>	<b>53,7%</b>	<b>52.467</b>	<b>26,6%</b>	<b>169.542</b>	<b>107.741</b>	<b>57,4%</b>
(+) Ajuste a Valor Presente	1.605	2.912	-44,9%	432	271,5%	2.287	6.764	-66,2%
(+) Outras receitas e despesas	(1.726)	(312)	453,2%	1.908	-190,5%	(5.714)	(7.207)	-20,7%
(+) Encargos Financeiros no Custo	44.076	14.394	206,2%	31.838	38,4%	96.856	41.819	131,6%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>110.387</b>	<b>60.224</b>	<b>83,3%</b>	<b>86.645</b>	<b>27,4%</b>	<b>262.971</b>	<b>149.117</b>	<b>76,4%</b>
Receita Operacional Líquida Ajustada	326.224	269.756	20,9%	334.671	-2,5%	931.396	698.221	33,4%
<b>Margem EBITDA Ajustada</b>	<b>33,8%</b>	<b>22,3%</b>	<b>11,5 p.p.</b>	<b>25,9%</b>	<b>7,9 p.p.</b>	<b>28,2%</b>	<b>21,4%</b>	<b>6,8 p.p.</b>

## Comentário do Desempenho


**HBOR**  
 B3 LISTED NM

## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

## LUCRO LÍQUIDO

No **3T23**, a Companhia registrou um **Lucro Líquido consolidado** de **R\$ 45,0 milhões**, um aumento de **83,8%** em relação ao mesmo período do ano passado e crescimento de 38,3% em relação ao 2T23. O **Lucro Líquido da controladora** alcançou **R\$ 8,5 milhões**, redução de **15,7%** sobre o mesmo período do ano anterior, a redução é explicada pela queda nos resultados, principalmente dos empreendimentos onde a Parte Helbor é mais representativa. Em relação ao 2T23, o Lucro Líquido da controladora apresentou um aumento de **20,6%**.

A **Margem Líquida** da controladora do período atingiu **2,6%**, piora de 1,2 p.p. frente à margem do 3T22. Já na comparação com o trimestre anterior houve um aumento de 0,5 p.p.

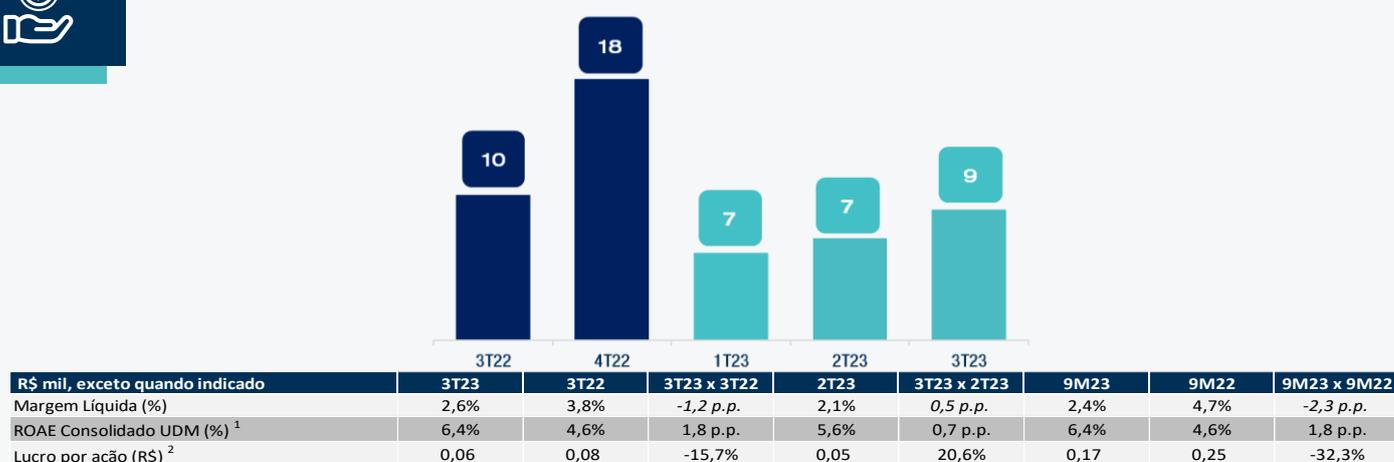
No acumulado do ano o **Lucro Líquido consolidado** somou **R\$ 105,3 milhões**, um crescimento de **45,1%** em relação ao ano de 2022. Já o **Lucro Líquido da controladora** alcançou **R\$ 22,2 milhões**, uma redução de 32,3% em relação ao 9M22, explicada pelo reconhecimento de resultados menores, principalmente nos empreendimentos onde a Parte Helbor é mais representativa.

A **Margem Líquida** da controladora no período dos 9M23 foi de **2,4%**, redução de 2,3 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

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



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

<sup>2</sup> Excluindo ações em tesouraria, o número de ações é de 132.693.612.

## Comentário do Desempenho


**HBOR**  
 B3 LISTED NM

**DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO**
**RESULTADOS A APROPRIAR**

A **Receita a Apropriar** totalizou **R\$ 466,3 milhões** no 3T23, uma **queda de 26,6%** quando comparada ao 3T22. Já em relação ao 2T23 houve queda de 7,0%. A **Margem a Apropriar** do 3T23 registrou **31,4%**, queda de **1,7 p.p.** se comparada ao 3T22 e 0,3 p.p. superior ao 2T23, um nível ainda alto quando consideramos a tendência positiva explicada pelo *mix* de vendas entre as unidades do Novo Ciclo e Legado.

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

(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23
Receita a Apropriar	466.305	635.514	-26,6%	501.224	-7,0%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar <sup>1</sup>	(319.829)	(425.167)	-24,8%	(345.353)	-7,4%
Resultado a Apropriar	146.476	210.347	-30,4%	155.871	-6,0%
Margem a Apropriar (%)	31,4%	33,1%	-1,7 p.p.	31,1%	0,3 p.p.

<sup>1</sup> 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\$ 1.020,7 milhões** no 3T23, sendo R\$ 338,3 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 682,4 milhões de unidades em construção. O aumento no saldo de recebíveis do 3T23 em relação ao 2T23 foi de 4,4 %, explicado, principalmente pelo maior saldo em Contas a receber, em função do volume de vendas realizadas no período e pelos Outros Créditos, cujos valores são compostos por alienações de participações societárias e créditos compostos por sócios não controladores. Quando comparado ao 3T22, o acréscimo foi de 1,9%, principalmente na linha de Contas a receber, em função das vendas realizadas no período, parcialmente compensado pelos Outros Créditos.

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		
	3T23	2T23	3T23 x 2T23	3T23	2T23	3T23 x 2T23	3T23	2T23	3T23 x 2T23
Contas a Receber	308.224	303.374	1,6%	692.384	648.363	6,8%	1.000.608	951.737	5,1%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(21.968)	(20.651)	6,4%	(21.968)	(20.651)	6,4%
Provisão para risco de crédito e distrato	(25.637)	(26.577)	-3,5%	(473)	(473)	0,0%	(26.110)	(27.050)	-3,5%
Outros Créditos	55.666	42.792	30,1%	12.498	30.479	-59,0%	68.164	73.271	-7,0%
<b>Total</b>	<b>338.253</b>	<b>319.589</b>	<b>5,8%</b>	<b>682.441</b>	<b>657.718</b>	<b>3,8%</b>	<b>1.020.694</b>	<b>977.307</b>	<b>4,4%</b>

## Comentário do Desempenho


**HBOR**  
 B3 LISTED NM

# DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	3T23	3T22	3T23 x 3T22	3T23	3T22	3T23 x 3T22	3T23	3T22	3T23 x 3T22
Contas a Receber	308.224	319.031	-3,4%	692.384	420.364	64,7%	1.000.608	739.395	35,3%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(21.968)	(19.730)	11,3%	(21.968)	(19.730)	11,3%
Provisão para risco de crédito e distrato	(25.637)	(31.410)	-18,4%	(473)	(843)	-43,9%	(26.110)	(32.253)	-19,0%
Outros Créditos	55.666	212.980	-73,9%	12.498	101.675	-87,7%	68.164	314.655	-78,3%
<b>Total</b>	<b>338.253</b>	<b>500.601</b>	<b>-32,4%</b>	<b>682.441</b>	<b>501.466</b>	<b>36,1%</b>	<b>1.020.694</b>	<b>1.002.067</b>	<b>1,9%</b>

## CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de **Disponibilidades** totalizou **R\$ 268,2 milhões** no encerramento do trimestre, o que representa uma queda de 11,6% em relação ao saldo existente de R\$ 303,6 milhões ao fim do 3T22. Tal redução é explicada, principalmente pela realização dos investimentos nos projetos em andamento durante o período.

Na comparação com o trimestre anterior houve uma redução de 37,2% vis-à-vis o montante de R\$ 427,0 milhões registrado no 2T23.



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)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23
Empréstimos	459.517	362.181	26,9%	511.208	-10,1%
Financiamento de Obra	628.623	415.976	51,1%	618.510	1,6%
CRI e CCB de projetos imobiliários	849.879	836.554	1,6%	939.949	-9,6%
<b>Endividamento Total</b>	<b>1.938.019</b>	<b>1.614.711</b>	<b>20,0%</b>	<b>2.069.667</b>	<b>-6,4%</b>
Circulante	664.006	565.759	17,4%	696.702	-4,7%
Não Circulante	1.274.013	1.048.952	21,5%	1.372.965	-7,2%

A dívida bruta encerrou o 3T23 com uma redução de 6,4% na comparação com o 2T23. Vale ressaltar que tanto os Empréstimos como os CRIs e CCBs imobiliários sofreram uma redução consistente de 10,1% e 9,6%, sendo que o único acréscimo, da ordem de 1,6%, foi observado na linha de Financiamento de Obra, em decorrência do ritmo acelerado de produção das obras em andamento.

A Dívida Líquida da Helbor ao final do 3T23 representou 72,8% do Patrimônio Líquido consolidado uma redução de 0,9 p.p. em relação ao 2T23.

## Comentário do Desempenho



**HBOR**  
B3 LISTED NM

## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da Dívida Líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23
Endividamento Total	1.938.019	1.614.711	20,0%	2.069.667	-6,4%
Disponibilidades	268.232	303.599	-11,6%	427.020	-37,2%
Dívida Líquida	1.669.787	1.311.112	27,4%	1.642.647	1,7%
Financiamento de Obra (SFH, CCB e CRI)	1.478.502	1.252.530	18,0%	1.558.459	-5,1%
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	191.285	58.582	226,5%	84.188	127,2%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.292.329	1.998.625	14,7%	2.228.672	2,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	72,8%	65,6%	7,2 p.p.	73,7%	-0,9 p.p.



No 3T23 registramos **Cash Burn** de R\$ 27,1 milhões devido à necessidade de investimentos nas SPE's durante o período.

Endividamento (R\$ Mil)	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Disponibilidades	303.599	335.466	267.246	427.020	268.232
Empréstimos e Financiamentos	1.614.711	1.815.950	1.819.100	2.069.667	1.938.019
Dívida Líquida - Início do período	1.160.403	1.311.112	1.480.484	1.551.854	1.642.647
Dívida Líquida - Fim do período	1.311.112	1.480.484	1.551.854	1.642.647	1.669.787
(Cash Burn) Geração de Caixa	(150.709)	(169.372)	(71.370)	(90.793)	(27.140)



## 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 Ltda, não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro 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](http://www.cvm.gov.br)) e Helbor ([ri.helbor.com.br](http://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, 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.

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro 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	
	30/09/2023	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
Emilio 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
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
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

<b>Razão social</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Goiânia Incorporação 14 Ltda.	70,000	70,000
Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	70,000
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000
Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	50,000
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
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

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

<b>Razão social</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
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
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
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 78 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 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
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 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 103 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 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

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

<b>Razão social</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
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 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
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 S.A.	57,500	57,500
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
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 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	24,750	24,750
Hesa 160 Investimentos Imobiliários 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

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

<b>Razão social</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
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 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,000	55,000
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 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	80,000	100,000
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
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
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 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 223 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
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda. (i)	99,990	100,000

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

<b>Razão social</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000

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

**(b) Controladas em conjunto e coligadas**

<b>Razão social</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
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 Empreendimento Ltda.	45,000	45,000
Origem Empreendimento Ltda.	30,000	30,000
REC República do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,000001	0,000001
Leopoldo Figueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000

**(c) Investimentos indiretos**

<b>Razão social</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
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

**(d) Transações com participações de não controladores**

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

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

#### (e) Perda de controle em controladas

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

### 2.3 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 01/01/2023. A Companhia está avaliando os impactos dessas emissões/alterações em suas informações contábeis intermediárias. Não são esperados impactos significativos.

#### 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 7/CPC 03

Inclui esclarecimentos de aspectos referentes a requisitos de divulgação de informações qualitativas e quantitativas sobre acordos de financiamento de fornecedores (risco sacado), efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024.

#### vi) Alteração na norma IAS 21/CPC 2

Contém orientações para especificar quando uma moeda é mutável e como determinar a taxa de câmbio quando não é. Efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025.

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

#### vii) 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 da 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 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 09 de novembro de 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 30 de setembro de 2023.

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Caixas e bancos	1.093	15.952	47.479	76.508
Aplicações financeiras (i)	2.404	5.586	66.237	76.636
	<b>3.497</b>	<b>21.538</b>	<b>113.716</b>	<b>153.144</b>

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**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Certificado de depósito bancário (i)	17.535	32.765	30.822	38.585
Certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) (ii)	-	-	123.671	123.386
FICFI RF Referenciado DI (iii)	23	21	23	21
Recibo de depósito bancário	-	20.330	-	20.330
	<b>17.558</b>	<b>53.116</b>	<b>154.516</b>	<b>182.322</b>

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

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

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

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

**6 Contas a receber**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Contas a receber unidades em construção (i)	-	-	692.384	474.920
Contas a receber unidades concluídas (i)	11.525	5.144	308.224	306.203
<b>Total a receber de clientes</b>	<b>11.525</b>	<b>5.144</b>	<b>1.000.608</b>	<b>781.123</b>
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(21.968)	(20.060)
Provisão para risco de crédito e distrato (iii)	(2.295)	(2.295)	(26.110)	(28.796)
Alienações de participações societárias (iv)	43.995	41.261	43.995	41.262
Outros créditos a receber (v)	2.644	-	24.169	3.548
<b>Total do contas a receber</b>	<b>55.869</b>	<b>44.110</b>	<b>1.020.694</b>	<b>777.077</b>
<b>Circulante</b>	<b>20.595</b>	<b>6.084</b>	<b>694.256</b>	<b>457.848</b>
<b>Não circulante</b>	<b>35.274</b>	<b>38.026</b>	<b>326.438</b>	<b>319.229</b>

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 circulante;

ii) A taxa utilizada no cálculo do valor presente em 30 de setembro de 2023 foi de 5,87% (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 Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.;

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

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Vencidas</b>				
Até 90 dias	-	2.289	64.378	87.165
De 91 A 180 dias	-	-	18.104	8.586
Acima de 180 dias	2.362	2.362	90.351	64.751
<b>Total vencidas</b>	<b>2.362</b>	<b>4.651</b>	<b>172.833</b>	<b>160.502</b>
<b>A vencer</b>				
2023	-	-	214.791	326.551
2024	7.592	-	408.515	157.818
2025	1.571	493	89.872	41.718
2026	-	-	33.522	21.158
2027 em diante	-	-	81.075	73.376
<b>Total a vencer</b>	<b>9.163</b>	<b>493</b>	<b>827.775</b>	<b>620.621</b>
<b>Total a receber de clientes</b>	<b>11.525</b>	<b>5.144</b>	<b>1.000.608</b>	<b>781.123</b>

**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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Imóveis Concluídos	55	55	457.894	592.550
Terrenos a Incorporar (i)	815	815	1.440.699	1.188.250
Imóveis em Construção	-	-	1.124.123	1.016.427
Loteamentos a Comercializar	1.203	1.203	1.203	1.203
Juros apropriados (ii)	-	-	405.298	347.095
Provisão para ajuste de valor de mercado (iii)	-	-	(14.145)	(16.204)
	<b>2.073</b>	<b>2.073</b>	<b>3.415.072</b>	<b>3.129.321</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.258</b>	<b>1.258</b>	<b>2.299.855</b>	<b>2.135.996</b>
<b>Não circulante</b>	<b>815</b>	<b>815</b>	<b>1.115.217</b>	<b>993.325</b>

(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).

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

## 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*, estacionamentos, *strip malls*, galpões industriais e hotéis.

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBR Realty), é uma sociedade anônima de capital aberto, fundada em 13 de dezembro de 2011, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP: 08580-500 - Helbor Concept – Edifício Corporate, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. Controlada pela Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, a HBR Realty atua no desenvolvimento, administração e locação de propriedades imobiliárias comerciais.

### (ii) Saldos e transações

#### Com 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 30 de setembro de 2023 foi de R\$ 1.479 (R\$ 1.384 em 30 de setembro 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

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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.), W São Paulo (Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.), Edition Vila Madalena (Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.), New Patteo Osasco (Hesa 208 Investimento Imobiliários Ltda.), Patteo Klabin (TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.), Condomínio Helbor Patteo São Bernardo (Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.), Edifício Metropolitan Vila Nova by Helbor (Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.) e Edifício Duo Corporate, Lifestyle & Mall (Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.) onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

A Companhia mantém contratos de locações de imóveis, incluindo a instalação onde está estabelecida sua sede, na cidade de Mogi das Cruzes e sua filial, na cidade de São Paulo, os quais são de propriedade 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 30 de setembro de 2023 foi de R\$ 2.387 (R\$ 2.207 em 30 de setembro de 2022). Em relação ao contrato com a HBR 1, a vigência é de vinte anos a partir de 01 de julho de 2020 e aditivo em 29 de setembro de 2020 sendo reajustado anualmente pela variação do IGP-M. O valor do aluguel no período findo em 30 de setembro de 2023 foi de R\$ 793 (R\$ 738 em 30 de setembro 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.

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

**(i) Ativo não circulante**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Esplanada Life Club	-	1	-	-
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	1	1	-	-
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	63	10	-	-
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	60	-	-	-
Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	-	-
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35	-	-
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	100	-	-
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	110	-	-
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	224	55	-	-
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	-
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	67.383	67.383	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.218	18.206	-	-
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	390	-	-	-
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	47	1.437	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.317	73.301	-	-
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	672	-	-	-
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	923	118	-	-
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.562	24.434	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.594	10.594	-	-
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	55	-	-
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	780	890	-	-
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	10.936	10.631	-	1.763
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.766	20.638	-	-
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.659	28.659	-	-
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.361	4.361	-	-
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.788	1.740	-	-
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	386	-	-	-
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	22	-	-	-
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	30	30	-	-
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.177	34.245	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	90	90	-	-
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.974	18.974	-	-
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.018	25.701	-	-
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	46.755	41.573	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.802	19.516	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.552	34.552	-	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.436	7.532	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.044	21.700	-	-
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.845	6.873	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	480	480	-	-
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	280	1.160	-	-
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	22.166	22.279	-	-
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	157	-	-
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.783	7.804	-	-
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	30	565	-	-
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.838	3.775	-	-
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	6.164	6.164	-	-
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	93.811	89.802	-	50
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	561	-	-	-
Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	-

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.797	9.604	-	-
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	12	-	-	-
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.471	9.471	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.278	37.867	-	-
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	16	40	-	-
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.341	-	-	-
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.366	2.366	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.849	19.849	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	66.953	63.366	-	-
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.995	4.150	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.675	31.029	-	-
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	230	-	-
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.122	-	-	-
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	377	38	-	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.250	75	-	-
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.967	-	-	-
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.	667	-	-	-
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.450	18.450	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.477	23.477	-	3.600
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	13	-	-
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	-	-
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.964	23.116	-	-
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	12	120	-	-
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.865	-	-	-
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	980	-	-	-
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	320	320	-	-
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.576	20	-	-
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	18	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.066	210	-	-
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	236	-	-	-
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.131	2.019	-	320
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	480	-	-
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	30	-	-	-
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	610	75	-	-
Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	12.905	1.961
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.620	-	-	-
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	242	130	-	-
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.350	650	-	-
Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	100	-	-
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	86	-	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	301	10	-	-
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.400	-	-
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	675	-	-
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	527	-	-	-
Butantã Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	294	-	-	-
Helbaaco Empreendimento Imobiliários Ltda.	210	600	210	600
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	190	-	190	-
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	302	282	302	282
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	-	468
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda. (xi)	-	-	5.920	-
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	27.278	16.501

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	3.986	4.738
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-	23.583	8.265
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	-	-	287	287
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	-	-	18.075	12.602
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (xiii)	-	-	483	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda. (xii)	-	-	1.305	-
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (ix)	-	-	1.332	1.332
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda. (xiv)	-	-	355	-
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda. (x)	-	-	5.705	5.621
<b>Total ativo não circulante</b>	<b>1.028.941</b>	<b>879.941</b>	<b>101.916</b>	<b>58.390</b>

(i) Referente a contas a receber da controlada Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com sua co-incorporadora 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 reembolsos relacionados a custos e a venda de unidades comerciais da Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (Window Moema) pelo montante de R\$ 33.879 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 6.105 já foram recebidos, R\$ 25.008 está realizado pelo método de Porcentagem de Obra (POC) e R\$ 2.766 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. (Patteo Klabin);

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

(viii) Referente a reembolsos relacionados a custos e a venda de unidades comerciais da Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Supreme Pinheiros) pelo montante de R\$ 20.416 (corrigido pelo INCC), dos quais já foram recebidos R\$ 3.576, restando a receber R\$ 16.840;

(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);

(xi) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda (Vila Olímpia Home & Stay);

(xii) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda (Helbor Patteo Campinas);

(xiii) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda (Helbor Open Mind);

(xiv) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda (Rua França Pinto).

**(ii) Passivo circulante**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	-	200	-	-
Howa	5.019	3.819	-	-
Residencial Helbor Acqualife	-	83	-	-
Condomínio Residencial Cap Ferrat	-	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.	2.880	1.035	-	-
Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	150	-	-	-

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.218	6.118	-	-
Av. São João Investimentos Imobiliários Ltda.	1	1	-	-
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	409	409	-	-
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	71	-	-	-
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 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	585	-	-	-
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	95	100	-	-
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	895	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.	532	580	-	-
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	27	27	-	-
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	893	793	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	52.986	50.421	-	-
Hesa 38 Investimentos Imobiliários S.A.	80	-	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.655	21.655	-	-
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	400	-	-	-
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.076	1.076	-	-
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.514	1.514	-	-
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.798	4.248	-	-
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	650	480	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	77.939	76.330	-	-
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.624	6.101	-	-
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.560	440	-	-
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	153	153	-	-
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	840	-	-
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.153	4.153	-	-
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.308	2.988	-	-
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.574	3.574	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.465	10.997	-	-
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.477	2.027	-	-
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	16.687	16.511	-	-
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.796	15.016	-	-
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.074	30.913	-	-
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.267	4.267	-	-
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.177	5.027	-	-
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	34	79	-	-
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.395	1.020	-	-
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
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.	6.588	2.545	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.040	1.200	-	-
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.721	2.721	-	-
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	-	-	-
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.327	16.175	-	-
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.058	26.655	-	-
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	100	-	-

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	720	200	-	-
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	910	910	-	-
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.840	160	-	-
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.981	-	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.654	511	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.930	33.930	-	-
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.745	29.845	-	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	290	-	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.249	2.430	-	-
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	110	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.085	2.920	-	-
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	255	1.135	-	-
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	18.958	6.554	-	-
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.841	2.999	-	-
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.199	6.199	-	-
Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	38	38	-	-
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	30.972	30.532	-	-
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	75.188	61.766	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.600	21.175	-	-
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.285	8.131	-	-
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.475	765	-	-
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.452	8.363	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.215	16.779	-	-
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.249	20.549	-	-
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	240	-	-	-
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.280	-	-	-
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.562	3.755	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.960	8.569	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	55.079	41.841	-	-
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.297	1.297	-	-
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	200	-	-
Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	65.728	30.878	-	-
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.520	6.545	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.328	20.429	-	-
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	630	630	-	-
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.310	9.830	-	-
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.709	4.263	-	-
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.970	17.970	-	-
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.309	7.600	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.606	25.247	-	-
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	120	-	-	-
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000	4.000	-	-
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.294	21.200	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	532	4.365	-	-
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	900	-	-	-
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	593	-	1.184
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.830	8.030	-	-
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	-	5.194
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	90	-	-	-
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.122	21.618	-	-
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.898	3.180	-	-
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.640	-	-	-
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.095	4.350	-	-
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.950	11.550	-	-

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.750	8.750	-	-
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.300	-	-	-
Hesa 199 Investimentos Imobiliários S.A.	6.921	321	-	-
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.320	-	-	-
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.500	3.500	-	-
Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	250	250	-	-
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.786	12.570	-	-
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.560	770	-	-
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.500	3.500	-	-
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.873	30.835	-	-
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	3.300	3.300	-	-
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.948	10.495	-	-
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.440	1.440	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.988	10.045	-	-
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	264	-	-	-
Salvador Incorporação 1 Ltda.	455	-	-	-
Jacarandá Empreendimentos Ltda.	100	-	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.383	10.223	-	-
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.121	7.200	-	-
Caminhos da Lapa I Participações Ltda. (ii)	-	-	-	5.980
Caminhos da Lapa II Participações Ltda. (ii)	-	-	-	9.279
Caminhos da Lapa III Participações Ltda. (ii)	-	-	-	1.200
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	5.535	-	5.535	-
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	13	20	13	20
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	2.690	2.690
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	131	131
<b>Total passivo circulante</b>	<b>1.349.639</b>	<b>989.687</b>	<b>8.369</b>	<b>25.678</b>

(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. e Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda., referente a amortizações do contrato de financiamento de obra, cujo pagamento é feito integralmente na "Hesa 173 e Hesa 178", respectivamente;

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

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

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

(v) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda. (Open Mind).

**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:

	<b>Número de membros - 30/09/2023</b>	<b>Número de membros - 30/09/2022</b>	<b>Controladora e Consolidado</b>	
			<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Salários e honorários	10	11	6.916	6.396
Remuneração do conselho de Administração	7	10	482	570
Remuneração do comitê de Auditoria	3	-	132	-
Encargos sociais	-	-	1.506	1.393
Participação nos lucros ou resultados	10	11	4.664	4.257
			<b>13.700</b>	<b>12.616</b>

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

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

## 9 Investimentos

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

### (a) Movimentação dos saldos

	<b>Controladora</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
No início do exercício	<b>2.516.213</b>	<b>2.060.293</b>
Aumento de capital	179.000	462.584
Redução de capital	(27.327)	(210.892)
Mais-valia do valor justo dos terrenos	-	10.457
Amortização de mais-valia do valor justo dos terrenos	(7.457)	(8.461)
Dividendos	(10.264)	(42.211)
Provisão para perdas	14.966	15.218
Equivalência patrimonial	142.805	119.454
Outros	(6.951)	4.900
	<b>2.800.985</b>	<b>2.411.342</b>
Encargos financeiros (i)	54.576	104.871
<b>No fim do exercício</b>	<b>2.855.561</b>	<b>2.516.213</b>

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de empréstimos e financiamentos, empregados pela controladora na compra de terrenos e gastos ligados a obra, 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).

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
No início do exercício	<b>482.095</b>	<b>360.222</b>
Aumento de capital	13.885	70.978
Redução de capital	(81.427)	(7)
Dividendos	(9.704)	(14.041)
Equivalência patrimonial	50.624	37.972
Outros	(3)	26.971
	<b>455.470</b>	<b>482.095</b>

## Notas Explicativas

## Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

## (b) Detalhes do saldo de investimento

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022
Edifício Helbor Tower	287	26	261	340	340	3	261	226
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	54	-	54	-	-	245	54	254
Howa	6.402	50	6.352	142	142	312	6.352	6.176
Helbor Resort Reserva do Mar	8	-	8	-	-	-	8	8
Residencial Helbor Acqualife	41	-	41	(83)	(83)	-	41	124
Cond. Resid. Cap Ferrat	22	1	21	1	1	(63)	21	270
Coral Gables	212	94	118	-	-	572	118	117
Esplanada Life Club	503	20	483	112	101	15	435	334
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	10.209	-	10.209	(8)	(8)	(7)	10.209	10.148
Helbor Reserva do Itapety	4.847	-	4.847	(11)	(11)	(23)	4.847	4.846
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	465	20	445	(57)	(57)	14	445	467
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	508	-	508	(2)	(2)	(237)	508	510
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	6.500	106	6.394	(256)	(230)	327	5.754	5.985
Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	2	1	1	(122)	(122)	(9)	1	18
Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	158	20	138	(7)	(6)	(1)	131	137
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	24	1	23	(9)	(9)	(11)	23	32
Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	20	18	2	41	41	(44)	2	-
Salvador Incorporação 1 Ltda.	1.207	85	1.122	(54)	(35)	538	729	765
Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	4	-	4	(2)	(2)	(4)	4	6
Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	27	-	27	(2)	(2)	(3)	27	29
Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	55	-	55	(14)	(14)	(512)	100	69
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.114	81	8.033	77	77	189	8.033	7.956
Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	2	(3)	(3)	(3)	2	2
Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	(130)	(130)	(99)	1	6
LM Investimentos Imobiliários Ltda.	2.198	-	2.198	(6)	(6)	159	2.198	2.203
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	413	685	(272)	(5)	(5)	(8)	-	-
Goiânia Incorporação 14 Ltda.	39	9	30	(11)	(8)	(23)	21	29
Parque Flamboyant 2 Ltda.	16	-	16	(2)	(1)	(2)	11	13
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	1.060	-	1.060	2	1	(528)	530	529
Jacarandá Incorporadora Ltda.	1.394	261	1.133	311	156	14	567	161
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	72	11	61	(5)	(3)	(4)	43	46
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	-	7	(2)	(2)	(3)	7	4
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.293	310	983	(50)	(35)	151	688	723
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	402	225	177	(157)	(110)	41	124	234
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	3	(3)	(3)	(6)	3	-
Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.205	-	4.205	(7)	(7)	(5)	4.205	4.157
Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	878	55	823	34	34	59	823	790
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.985	933	20.052	(32)	(32)	(208)	20.052	19.874
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	699	16	683	(510)	(459)	104	615	1.074
Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	164	-	164	(2)	(1)	(302)	115	116
Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.857	-	2.857	(2)	(2)	3	2.857	2.860
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	101	44	57	(143)	(143)	(6)	97	105
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	132	45	87	(14)	(10)	75	61	71
Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	2	5	(3)	(9)	(6)	(1)	-	4
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	896	-	896	(2)	(2)	(69)	896	896
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.829	158	3.671	(4)	(1)	(62)	1.468	1.470
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	754	439	315	(269)	(135)	(169)	157	292
Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	112	-	112	66	49	(1)	84	35
Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	79	45	34	(3)	(3)	(3)	25	28

## Notas Explicativas

**Helbor Empreendimentos S.A.**Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022
Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-	6	(2)	(1)	(2)	4	6
Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.346	129	1.217	(8)	(8)	(7)	1.217	1.225
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.368	172	2.196	(162)	(162)	(208)	2.196	2.312
Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.165	-	3.165	(2)	(2)	88	3.165	3.152
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3	15	(12)	(20)	(20)	(42)	-	8
Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	834	-	834	(69)	(69)	(11)	834	862
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	77	105	(28)	(46)	(37)	(1)	-	15
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	537	24	513	(108)	(108)	(6)	513	611
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	73	-	73	(3)	(3)	11	73	77
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.068	25	2.043	(9)	(9)	(228)	2.043	2.052
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(6)	(6)	(195)	-	6
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	132.047	68.675	63.372	4.398	4.397	331	63.366	58.634
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	114	-	114	(1)	(1)	(22)	91	92
Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	49	-	49	(4)	(3)	(4)	39	42
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.669	458	5.211	387	271	(439)	3.645	4.944
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.980	-	3.980	(1)	(1)	(4)	3.980	3.936
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.454	630	824	3	2	8	659	657
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.121	-	1.121	(2)	(2)	(3)	1.121	1.123
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.519	2	1.517	(2)	(2)	9	1.517	1.485
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.648	125	2.523	(294)	(265)	(522)	2.271	2.535
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.775	20	6.755	54	54	(117)	6.755	6.679
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.305	277	2.028	(8)	(8)	64	2.028	1.786
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.400	709	12.691	(282)	(169)	2.903	7.614	7.784
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.555	-	7.555	176	176	14	7.555	7.207
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.763	340	11.423	245	196	237	9.139	8.942
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	227	-	227	-	-	(1)	227	227
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.199	2.625	574	63	44	33	402	3.998
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	11.197	21.350	(10.153)	(1.728)	(1.037)	(1.662)	-	-
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.594	241	3.353	313	313	(165)	3.353	3.018
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.243	17	4.226	(15)	(15)	210	4.226	4.230
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	104	60	44	(60)	(42)	33	31	31
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.476	877	10.599	(269)	(161)	551	6.359	6.371
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	4	180	(176)	(12)	(12)	(4)	-	-
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.511	838	673	154	139	159	606	467
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	222	-	222	(3)	(3)	(88)	222	225
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.275	51	5.224	30	23	(868)	3.918	3.895
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	49.225	15.142	34.083	(528)	(528)	(1.761)	34.082	32.664
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.736	858	19.878	(1.068)	(961)	1.215	17.891	15.837
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.166	443	8.723	(629)	(440)	(186)	6.106	5.041
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.077	2.423	6.654	129	103	(172)	5.323	5.136
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.865	115	3.750	(223)	(111)	(217)	1.875	1.826
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.193	3.711	482	(497)	(249)	114	241	35
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	211	210	1	(213)	(107)	91	-	107
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.501	1.099	29.402	9	5	1.514	14.701	13.506
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.900	22	18.878	(1)	-	(1)	9.439	9.350
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.490	-	2.490	125	106	(184)	2.116	2.010
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.320	184	18.136	106	106	344	18.136	18.030
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.007	30	2.977	(46)	(23)	(1)	1.489	1.512
Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.111	51	1.060	(69)	(69)	14	1.070	1.112
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.399	27.098	15.301	(175)	(70)	(1.407)	6.120	5.970
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	50.118	32.187	17.931	2.191	1.753	(212)	14.344	10.871
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.598	308	3.290	(45)	(45)	(155)	3.290	3.333

## Notas Explicativas

**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	587	-	587	-	-	6	411	411
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.701	1.924	9.777	(488)	(488)	(1.771)	9.768	10.173
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.099	849	6.250	(98)	(71)	(3)	4.531	4.581
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.466	55	1.411	(26)	(21)	551	1.129	1.150
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.505	3.602	24.903	(1)	(1)	(6)	24.903	22.330
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	913	66	847	(33)	(33)	(41)	862	871
Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.370	68	1.302	54	54	(227)	1.302	1.188
Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.088	17.056	3.032	(2)	(2)	(25)	3.042	2.867
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.040	317	10.723	(117)	(93)	(91)	8.579	7.312
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	25.112	44.353	(19.241)	(4.471)	(3.353)	(4.229)	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	46.834	64.165	(17.331)	(3.557)	(2.845)	(4.594)	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	72.152	34.572	37.580	(809)	(809)	(1.508)	37.580	37.596
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.360	782	36.578	162	162	2.268	36.578	35.844
Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.423	186	4.237	(256)	(256)	(4)	4.237	11.960
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.478	19.092	17.386	302	211	(1.055)	12.170	54
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	115	50	65	(98)	(98)	(16)	65	27.453
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	59.718	33.284	26.434	(2.245)	(2.245)	(2.212)	26.434	4.209
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.137	7.704	6.433	(1.048)	(734)	1.150	4.503	5.237
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.189	1.936	31.253	2.478	1.983	7.320	25.003	23.020
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	679	602	77	(10)	(8)	(10)	62	-
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	89	-	89	(1)	-	(1)	71	71
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	131.904	18.234	113.670	4.134	2.894	2.499	79.569	72.020
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.288	428	6.860	(2)	(1)	(195)	4.116	4.118
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	5.771	9.393	(3.622)	(781)	(703)	(735)	-	-
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.138	170	13.968	(28)	(28)	(166)	13.968	13.952
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	94	100	(6)	(2)	(2)	(1)	-	-
Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	15	(59)	(59)	(1)	15	74
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.377	32	18.345	(4)	(3)	(11)	14.676	13.847
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.645	3.404	11.241	(360)	(324)	487	10.117	10.441
Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	47	-	47	-	-	200	47	42
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	41.421	7.429	33.992	(156)	(125)	(2.935)	27.194	27.319
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	64.481	60.675	3.806	(457)	(457)	(2.709)	3.807	7.306
Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.619	13.074	4.545	(9)	(9)	(42)	4.545	4.107
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	446.316	142.760	303.556	37.735	23.585	1.594	189.722	163.671
Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.734	112	2.622	(119)	(119)	274	2.622	2.566
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.547	265	5.282	(35)	(28)	(944)	4.226	3.286
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.738	223	8.515	289	260	(327)	7.664	7.404
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.886	13	24.873	(1)	-	(1)	19.898	19.755
Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	947	-	947	(1)	(1)	(1)	947	917
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.659	1.207	6.452	(223)	(178)	174	5.162	4.780
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	84.765	70.563	14.202	(2.689)	(1.882)	12	9.941	11.823
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	92.191	30.303	61.888	3.546	3.546	573	61.888	55.134
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.376	208	1.168	146	117	161	934	818
Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.007	4	1.003	(1)	(1)	(3)	1.008	969
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.023	413	9.610	(3)	(2)	(1)	7.688	6.538
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	146.953	44.968	101.985	19.258	15.406	22.940	81.588	65.261
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.670	484	10.186	354	301	670	8.658	8.357
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.670	10.022	4.648	(1.923)	(1.923)	(1.901)	4.648	5.700
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.069	17.508	5.561	(1.487)	(1.487)	(5.084)	5.560	8.733
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.428	13.098	28.330	(3.010)	(2.107)	(1.729)	19.829	11.452
Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.530	14.076	1.454	(2)	(2)	(4)	1.454	1.436
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.762	16	29.746	9	9	135	29.751	29.627

## Notas Explicativas

**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022
Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.790	1	10.789	3	2	(181)	9.711	9.708
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	715.203	345.155	370.048	71.080	<b>40.871</b>	11.548	161.841	111.553
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.951	706	3.245	7	4	(1.345)	1.622	1.969
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.582	20.730	18.852	2.820	<b>2.397</b>	1.348	16.024	13.627
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.375	5.104	18.271	(2.072)	<b>(1.657)</b>	(2.656)	14.617	14.234
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	35.888	25.277	10.611	1.092	<b>764</b>	112	7.428	5.929
Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	21	-	21	(2)	<b>(1)</b>	(1)	18	20
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	59.320	37.158	22.162	202	<b>202</b>	992	22.162	17.735
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.339	2.561	27.778	(1.591)	<b>(1.272)</b>	(92)	22.222	23.495
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	130.423	765	129.658	18	<b>18</b>	251	129.658	129.051
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	328.693	198.841	129.852	77	<b>19</b>	(9)	32.138	31.130
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.614	15.348	18.266	(676)	<b>(676)</b>	(6.766)	18.259	19.971
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.314	(5.688)	11.002	12	<b>9</b>	(442)	7.702	7.693
Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	12	-	12	(3)	<b>(2)</b>	980	10	12
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.437	3.507	2.930	116	<b>70</b>	(465)	1.758	1.688
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	148.215	101.346	46.869	9.631	<b>3.852</b>	2.684	18.748	14.035
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.451	121	4.330	(440)	<b>(440)</b>	1.196	4.330	4.667
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.095	5.552	14.543	(888)	<b>(710)</b>	(3.256)	11.634	5.544
Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	705	-	705	(1)	<b>(1)</b>	(1)	352	353
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.555	226	5.329	38	<b>23</b>	2.487	3.198	3.175
Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	-	7	(3)	<b>(2)</b>	(1)	5	7
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	5	(1)	<b>(1)</b>	(3)	5	6
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.696	28	7.668	1.292	<b>969</b>	(134)	5.751	4.242
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	93.062	60.755	32.307	3.320	<b>3.320</b>	910	32.307	21.612
Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	68	-	68	(12)	<b>(10)</b>	-	55	64
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	140	-	140	(5)	<b>(4)</b>	(1)	126	131
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	89.131	34.390	54.741	6.317	<b>3.159</b>	4.053	27.371	21.297
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	97.726	42.210	55.516	14.479	<b>8.687</b>	5.243	33.309	24.622
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	96.678	33.093	63.585	(498)	<b>(423)</b>	381	54.048	49.073
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.791	9.962	22.829	11.570	<b>6.942</b>	1.258	13.697	9.151
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.175	1.177	21.998	(78)	<b>(70)</b>	(5)	19.798	16.808
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	129.220	77.065	52.155	1.276	<b>702</b>	10.738	28.685	26.058
Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	39	-	39	(3)	<b>(2)</b>	-	20	21
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.252	6.651	16.601	(27)	<b>(22)</b>	(7)	13.281	13.303
Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	4	-	4	(3)	<b>(2)</b>	(1)	2	4
Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	3	(4)	<b>(3)</b>	(1)	2	5
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	(1)	<b>(1)</b>	(3)	1	-
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	68.616	9.312	59.304	414	<b>248</b>	10	35.583	29.424
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	43.441	20.197	23.244	233	<b>163</b>	572	16.271	14.003
Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	-	9	(3)	<b>(3)</b>	(2)	9	11
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	67.210	34.711	32.499	1.407	<b>704</b>	(363)	16.250	6.636
Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	26	-	26	(3)	<b>(2)</b>	(1)	18	20
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	9.886	10.741	(855)	(20)	<b>(20)</b>	(770)	-	-
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	84.496	66.028	18.468	(57)	<b>(47)</b>	(4)	14.774	2.550
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.024	33	6.991	(36)	<b>(36)</b>	(46)	6.991	5.281
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	123.718	99.416	24.302	1.503	<b>902</b>	(22)	14.581	9.750
Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	335	-	335	(1)	<b>(1)</b>	(2)	335	256
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.041	28.947	13.094	34	<b>34</b>	17	13.094	13.062
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	46.912	32.228	14.684	(1.925)	<b>(1.348)</b>	(695)	10.279	5.501
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	196.817	185.352	11.465	27	<b>19</b>	230	8.026	2.127
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	60.751	29.961	30.790	1	<b>1</b>	(2)	30.790	30.464
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	72.319	328	71.991	(68)	<b>(41)</b>	901	43.195	42.785

## Notas Explicativas

## Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	57.653	43.249	14.404	636	<b>636</b>	160	14.404	9.222
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.994	19.465	13.529	33	<b>33</b>	6	13.529	13.486
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.097	20.877	8.220	(16)	<b>(16)</b>	(4)	8.240	7.320
Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	749	-	749	(3)	<b>(3)</b>	(23)	749	267
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	86.567	83.442	3.125	(2)	<b>(1)</b>	(43)	2.500	2.501
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	47.768	34.751	13.017	35	<b>17</b>	(11)	6.509	6.491
Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.088	35.475	1.613	(50)	<b>(50)</b>	-	1.613	59
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.817	30.152	1.665	(6)	<b>(6)</b>	-	1.700	1.247
Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	507	34	473	(13)	<b>(13)</b>	-	494	13
Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.	131	55	76	(2)	<b>(2)</b>	-	77	-
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.455	31.816	2.639	(10)	<b>(10)</b>	-	2.639	-
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	735	7	728	(13)	<b>(13)</b>	-	733	-
Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.492	37.443	49	(1)	<b>(1)</b>	-	49	-
Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	15	(1)	<b>(1)</b>	-	15	-
Hesa 228 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	15	(1)	<b>(1)</b>	-	15	-
Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	-	8	(1)	<b>(1)</b>	-	8	-
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	6.542	5.937	605	(193)	<b>(194)</b>	(150)	605	798
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	59.493	22.084	37.409	3.530	<b>2.470</b>	1.505	26.186	23.715
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	289.452	210.486	78.966	34.719	<b>20.830</b>	6.466	47.379	26.550
Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	82.380	60.707	21.673	4.786	<b>2.388</b>	843	10.836	7.780
<b>Total das controladas (a)</b>					<b>123.569</b>	<b>45.267</b>	<b>2.231.988</b>	<b>1.960.265</b>
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	258.267	33.241	225.026	10.300	<b>13.002</b>	20.732	<b>118.733</b>	93.507
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.333	1.274	5.059	16	<b>8</b>	363	<b>2.529</b>	2.521
<b>Total das controladas em conjunto (b)</b>					<b>13.010</b>	<b>21.095</b>	<b>121.262</b>	<b>96.028</b>
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	45	2	43	-	-	1	<b>20</b>	19
Residencial La Piazza	2.893	118	2.775	25	<b>11</b>	(7)	<b>1.249</b>	1.238
Andromeda Alphaville Empreendimento Ltda.	15.924	4.801	11.123	3.023	<b>1.700</b>	2.598	<b>5.005</b>	6.558
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda	15.401	2.114	13.287	2.407	<b>843</b>	(1.349)	<b>546</b>	3.143
Leopoldo Figueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	137.353	40.132	97.221	4.635	<b>3.672</b>	7.550	<b>48.601</b>	49.191
<b>Total das coligadas (c)</b>					<b>6.226</b>	<b>8.793</b>	<b>55.421</b>	<b>60.149</b>
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)					-	-	<b>405.298</b>	350.722
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)					-	-	<b>41.592</b>	49.049
					-	-	<b>446.890</b>	<b>399.771</b>
<b>Total da controladora d = (a+b+c)</b>					<b>142.805</b>	<b>75.155</b>	<b>2.855.561</b>	<b>2.516.213</b>

(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.

(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.

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	258.267	33.241	225.026	10.300	13.002	20.728	118.733	93.507
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	6.333	1.274	5.059	16	8	363	2.529	2.521
<b>Total das controladas em conjunto (a)</b>					<b>13.010</b>	<b>21.091</b>	<b>121.262</b>	<b>96.028</b>
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	45	2	43	-	-	1	20	19
Residencial La Piazza	2.893	118	2.775	25	11	(7)	1.249	1.238
Andromeda Alphaville Empreendimento Ltda.	15.924	4.801	11.123	3.023	1.700	2.598	5.005	6.558
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda	15.401	2.114	13.287	2.407	843	(1.349)	546	3.143
Leopoldo Figueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	137.353	40.132	97.221	4.635	3.672	7.550	48.601	49.191
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.123	468	4.655	(153)	-	-	3	3
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	55.104	20.817	34.287	2.445	693	678	9.730	9.036
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	124.085	4.449	119.636	15.458	7.729	3.850	63.483	83.096
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	142.477	36.646	105.831	1.745	872	700	58.933	103.064
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	306.797	33.404	273.393	29.057	22.094	3.597	146.638	130.719
Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77.690	99	77.591	14	-	-	-	-
<b>Total das coligadas (b)</b>					<b>37.614</b>	<b>17.618</b>	<b>334.208</b>	<b>386.067</b>
<b>Total do Consolidado c = (a+b)</b>					<b>50.624</b>	<b>38.709</b>	<b>455.470</b>	<b>482.095</b>

**c) Passivo a descoberto**

	Controladora	
	30/09/2023	31/12/2022
Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	-	44
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	272	268
Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	12	-
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	23	-
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.092	5.055
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	176	163
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.431	8.819
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.864	6.254
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.259	2.556
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	3
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	6
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	856	835
Hesa 223 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1
Hesa 224 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2
Hesa 225 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5
Hesa 226 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1
Hesa 227 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1
Hesa 228 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1
Hesa 229 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1
	<b>38.992</b>	<b>24.025</b>

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

**10 Propriedades para investimento**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>9.832</b>	<b>9.832</b>	<b>170.031</b>	<b>101.332</b>
(+) Baixas (a)	(4.824)	-	(13.503)	-
(+/-) Transferências / reclassificações (b)	-	-	-	27.656
(+/-) Ajuste a valor justo (c)	-	-	7.182	41.043
<b>Saldo final</b>	<b>5.008</b>	<b>9.832</b>	<b>163.710</b>	<b>170.031</b>

(a) Movimentação referente a venda de unidades no período de 2023;

(b) No exercício de 2022, a Companhia 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 individuais e consolidadas 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.

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	9,00%
Taxa média de "Cap rate"	8,50%

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 30/09/2023 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	163.710	170.625	6.915	157.103	(6.607)

## Notas Explicativas

**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro 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
<b>Custo ou avaliação</b>									
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	285	-	-	-	-	-	-	594	879
Transferências	1.142	-	2.173	11.828	1.036	-	(16.179)	-	-
<b>Saldos em 30 de setembro de 2023</b>	<b>9.225</b>	<b>649</b>	<b>9.251</b>	<b>16.345</b>	<b>6.774</b>	<b>27.433</b>	<b>-</b>	<b>7.202</b>	<b>76.879</b>
<b>Depreciação</b>									
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(5.417)	(286)	(5.230)	(2.711)	(4.361)	(10.266)	-	(4.890)	(33.161)
Depreciação do exercício	(379)	(97)	(428)	(1.811)	(310)	(1.936)	-	(277)	(5.238)
<b>Saldos em 30 de setembro de 2023</b>	<b>(5.796)</b>	<b>(383)</b>	<b>(5.658)</b>	<b>(4.522)</b>	<b>(4.671)</b>	<b>(12.202)</b>	<b>-</b>	<b>(5.167)</b>	<b>(38.399)</b>
<b>Valor residual</b>									
<b>Saldos em 30 de setembro de 2023</b>	<b>3.429</b>	<b>266</b>	<b>3.593</b>	<b>11.823</b>	<b>2.103</b>	<b>15.231</b>	<b>-</b>	<b>2.035</b>	<b>38.480</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>2.381</b>	<b>363</b>	<b>1.848</b>	<b>1.806</b>	<b>1.377</b>	<b>17.167</b>	<b>16.179</b>	<b>1.718</b>	<b>42.839</b>
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
<b>Custo ou avaliação</b>									
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	288	-	3	-	-	-	11.422	594	12.307
Baixa	-	-	-	-	-	-	(35.157)	-	(35.157)
Transferências	1.142	-	2.173	11.828	1.036	-	(16.179)	-	-
<b>Saldos em 30 de dezembro de 2023</b>	<b>9.741</b>	<b>649</b>	<b>9.284</b>	<b>16.810</b>	<b>6.774</b>	<b>38.052</b>	<b>86.904</b>	<b>7.484</b>	<b>175.698</b>
<b>Depreciação</b>									
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(5.594)	(286)	(5.240)	(2.897)	(4.360)	(15.586)	(63.476)	(4.931)	(102.370)
Depreciação do exercício	(458)	(97)	(431)	(1.879)	(310)	(3.108)	(15.607)	(318)	(22.208)
Baixa	-	-	-	-	-	-	35.266	-	35.266
<b>Saldos em 30 de dezembro de 2023</b>	<b>(6.052)</b>	<b>(383)</b>	<b>(5.671)</b>	<b>(4.776)</b>	<b>(4.670)</b>	<b>(18.694)</b>	<b>(43.817)</b>	<b>(5.249)</b>	<b>(89.312)</b>
<b>Valor residual</b>									
<b>Saldos em 30 de setembro de 2023</b>	<b>3.689</b>	<b>266</b>	<b>3.613</b>	<b>12.034</b>	<b>2.104</b>	<b>19.358</b>	<b>43.087</b>	<b>2.235</b>	<b>86.386</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>2.717</b>	<b>363</b>	<b>1.868</b>	<b>2.085</b>	<b>1.378</b>	<b>22.466</b>	<b>63.342</b>	<b>1.959</b>	<b>96.178</b>
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	28% a 79%	28% a 79%	

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Financiamento de obras (i)	86.023	85.912	628.623	540.502
Contas garantidas e outras (ii)	397.131	274.788	397.157	274.787
Cédula de Crédito Bancário – Projetos (iii)	331.534	482.505	359.862	485.890
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (iv)	337.535	220.878	490.017	428.230
	<b>1.152.223</b>	<b>1.064.083</b>	<b>1.875.659</b>	<b>1.729.409</b>
<b>Circulante</b>	<b>514.568</b>	<b>488.384</b>	<b>601.646</b>	<b>583.678</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>637.655</b>	<b>575.699</b>	<b>1.274.013</b>	<b>1.145.731</b>

(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 1,6% 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 3,6% 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 5,5% a.a.;

(iv) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sujeitos a variação do CDI, acrescido de taxa de juros de 2,25% 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2024	88.546	248.456	181.406	600.282
2025	219.382	96.176	598.650	168.938
2026	191.346	160.412	224.151	173.103
2027 em diante	138.381	70.655	269.806	203.408
<b>Não Circulante</b>	<b>637.655</b>	<b>575.699</b>	<b>1.274.013</b>	<b>1.145.731</b>

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

**13 Debêntures**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Quinta emissão	40.864	41.022	40.864	41.022
Sexta emissão	21.496	45.519	21.496	45.519
	<b>62.360</b>	<b>86.541</b>	<b>62.360</b>	<b>86.541</b>
<b>Circulante</b>	<b>62.360</b>	<b>60.612</b>	<b>62.360</b>	<b>60.612</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>25.929</b>	<b>-</b>	<b>25.929</b>

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

	<b>Controladora e Consolidado</b>		<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
2024	-	25.929	-	25.929
<b>Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>25.929</b>	<b>-</b>	<b>25.929</b>

Característica das debêntures (oferta restrita):

	<b>Quinta emissão</b>	<b>Sexta emissão</b>
Data de registro/emissão	20/03/2020	16/03/2021
Convertível em ações	Não	Não
Datas de vencimento	Carência de 36 meses. Liquidação será efetuada em agosto de 2024	Carência de 36 meses. 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 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 30 de setembro de 2023 a Companhia cumpriu todas as cláusulas restritivas.

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022
Varição do INCC	406.105	275.735
Varição do IPCA	368	678
Fixo	58.985	132.122
<b>Total</b>	<b>465.458</b>	<b>408.535</b>
<b>Circulante</b>	<b>128.834</b>	<b>85.235</b>
<b>Ano</b>		
2024	113.723	196.838
2025	109.735	70.039
2026	73.788	56.423
2027, em diante	39.378	-
<b>Não circulante</b>	<b>336.624</b>	<b>323.300</b>
<b>Total</b>	<b>465.458</b>	<b>408.535</b>

**15 Contas a pagar**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Aquisições de participações societárias a pagar (i)	9.957	9.957	9.972	9.971
Retenções contratuais a pagar (ii)	5	5	7.418	11.169
Distratos a pagar	100	100	10.069	10.045
Redução de capital a pagar	-	-	872	2.972
Arrendamento mercantil a pagar	14.800	16.736	19.356	22.465
Contas a pagar construtoras (iii)	-	-	1.029	1.029
Contas a pagar diversas	895	-	2.872	564
	<b>25.757</b>	<b>26.798</b>	<b>51.588</b>	<b>58.215</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.882</b>	<b>1.062</b>	<b>18.666</b>	<b>18.171</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>23.875</b>	<b>25.736</b>	<b>32.922</b>	<b>40.044</b>

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.

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

**16 Adiantamentos de clientes**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Recebimentos superiores a receita apropriada	-	-	215.417	127.917
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	650.050	524.704
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>865.467</b>	<b>652.621</b>
<b>Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>215.417</b>	<b>147.241</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>650.050</b>	<b>505.380</b>

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

**17 Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Obrigações trabalhistas</b>				
Salários a pagar	-	-	-	-
PLR e Bônus	6.090	7.104	6.090	7.104
	<b>6.090</b>	<b>7.104</b>	<b>6.090</b>	<b>7.104</b>
<b>Encargos sociais</b>				
INSS a recolher	736	708	1.726	1.202
FGTS a recolher	128	182	133	189
Programa de Integração Social a recolher	66	47	84	68
Contrib. p/ Financ. da Seguridade Social a recolher	328	246	407	343
RET - Patrimônio de Afetação a recolher	-	-	3.181	2.206
Pis, Cofins e CSSL Retidos na Fonte - Lei 10.833	12	17	211	271
	<b>1.270</b>	<b>1.200</b>	<b>5.742</b>	<b>4.279</b>
<b>Obrigações Tributárias</b>				
Imposto de Renda na Fonte a recolher	407	501	558	733
Imposto sobre Serviços a recolher	99	81	833	910
	<b>506</b>	<b>582</b>	<b>1.391</b>	<b>1.643</b>
<b>Provisões</b>				
Provisão para Férias e Encargos Sociais	2.684	1.981	2.805	2.073
Provisão para 13º Salário e Encargos Sociais	1.503	-	1.568	-
Provisão para Imposto de Renda Pessoa Jurídica	-	-	674	953
Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro	-	-	430	441
	<b>4.187</b>	<b>1.981</b>	<b>5.477</b>	<b>3.467</b>
<b>Obrigações sociais e trabalhistas</b>	<b>12.053</b>	<b>10.867</b>	<b>18.700</b>	<b>16.493</b>

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro 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 renda e contribuição social**

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Lucro presumido	-	-	-	(1.616)
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(15.671)	(10.461)
<b>Imposto corrente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15.671)</b>	<b>(12.077)</b>
Lucro real	(1.130)	160	(1.130)	160
Lucro presumido	-	-	-	(14)
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(3.920)	(2.017)
<b>Imposto diferido</b>	<b>(1.130)</b>	<b>160</b>	<b>(5.050)</b>	<b>(1.871)</b>
<b>Valor total no resultado do período</b>	<b>(1.130)</b>	<b>160</b>	<b>(20.721)</b>	<b>(13.948)</b>

**(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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	23.306	32.574	126.059	86.533
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	-	-	119.499	42.580
	<b>23.306</b>	<b>32.574</b>	<b>245.558</b>	<b>129.113</b>
<b>Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %</b>	<b>34%</b>	<b>34%</b>	<b>34%</b>	<b>34%</b>
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(7.924)	(11.076)	(83.490)	(43.898)
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	-	-	46.687	16.629
Créditos fiscais não constituídos	(40.630)	(14.477)	-	-
Efeito tributário equivalência	48.554	25.553	17.212	13.161
Outros	(1.130)	160	(1.130)	160
<b>Valor total no resultado do período</b>	<b>(1.130)</b>	<b>160</b>	<b>(20.721)</b>	<b>(13.948)</b>
Alíquota efetiva	-5%	0%	-8%	-11%

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

**19 Tributos diferidos**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
IRPJ	3.537	2.706	15.823	12.435
CSLL	1.282	983	7.769	6.155
	<b>4.819</b>	<b>3.689</b>	<b>23.592</b>	<b>18.590</b>
PIS	129	25	3.553	2.902
COFINS	595	116	16.322	13.411
	<b>724</b>	<b>141</b>	<b>19.875</b>	<b>16.313</b>
<b>Total dos impostos e contribuições diferidos passivos</b>	<b>5.543</b>	<b>3.830</b>	<b>43.467</b>	<b>34.903</b>
<b>Circulante</b>	<b>93</b>	<b>93</b>	<b>15.237</b>	<b>10.521</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>5.450</b>	<b>3.737</b>	<b>28.230</b>	<b>24.382</b>

**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:

<b>Natureza</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Civil	329	573	13.547	17.319
Trabalhistas	-	-	183	493
	<b>329</b>	<b>573</b>	<b>13.730</b>	<b>17.812</b>

**Movimentação das provisões**

	<b>Controladora</b>		
	<b>Trabalhistas</b>	<b>Cíveis</b>	<b>Total</b>
Saldos em 31 dezembro de 2022	-	573	573
Complemento	-	-	-
Reversão	-	(244)	(244)
<b>Saldos em 30 de setembro de 2023</b>	<b>-</b>	<b>329</b>	<b>329</b>

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Trabalhistas</b>	<b>Cíveis</b>	<b>Total</b>
Saldos em 31 dezembro de 2022	493	17.319	17.812
Complemento	2	1.554	1.556
Reversão	(312)	(5.326)	(5.638)
<b>Saldos em 30 de setembro de 2023</b>	<b>183</b>	<b>13.547</b>	<b>13.730</b>

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

#### Causas classificadas como de perda provável

A principal composição das causas em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 e das adições/(reversões) do período/exercício 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	
	30/09/2023	31/12/2022
Cíveis	61.147	54.964
Tributárias	1.698	-
Trabalhistas	9.293	10.902
	<b>72.138</b>	<b>65.866</b>

#### Causas classificadas como de perda possível

A principal composição das causas em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 e das movimentações do período/exercício findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

#### (c) Depósitos judiciais

O resumo dos valores depositados judicialmente é apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Depósitos Judiciais	2.878	2.937	17.103	15.992
	<b>2.878</b>	<b>2.937</b>	<b>17.103</b>	<b>15.992</b>

## Notas Explicativas

### **Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

## **21 Patrimônio líquido**

### **(a) Capital social**

Em 30 de setembro 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 segundo trimestre de 2023, não houve recompra de ações pela Companhia. Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possuía 1.157 mil ações em tesouraria, correspondentes a custo de aquisição contabilizado de R\$ 25.052 (preço médio de aquisição 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.

### **(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

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim o define. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Em 2022 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 2021) 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>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	22.176	32.734
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	<u>132.694</u>	<u>132.694</u>
<b>Lucro diluído por ação - R\$</b>	<b><u>0,1671</u></b>	<b><u>0,2467</u></b>

## 23 Receita líquida

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Com venda de imóveis	4.407	-	923.386	699.622
Receita com taxa de administração e serviços	12.553	5.835	19.337	11.358
Aluguel de imóveis próprios	-	-	7.320	1.235
	<b><u>16.960</u></b>	<b><u>5.835</u></b>	<b><u>950.043</u></b>	<b><u>712.215</u></b>
Ajuste a valor presente	-	-	(1.908)	(6.764)
Tributos sobre vendas, serviços e locação	<u>(1.454)</u>	<u>(518)</u>	<u>(19.027)</u>	<u>(13.994)</u>
	<b><u>(1.454)</u></b>	<b><u>(518)</u></b>	<b><u>(20.935)</u></b>	<b><u>(20.758)</u></b>
<b>Receita líquida</b>	<b><u>15.506</u></b>	<b><u>5.317</u></b>	<b><u>929.108</u></b>	<b><u>691.457</u></b>

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

**24 Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Custo de obra/terreno/incorporação	(4.826)	-	(570.117)	(458.431)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(96.856)	(41.819)
Outros custos	-	-	(774)	(441)
<b>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</b>	<b>(4.826)</b>	<b>-</b>	<b>(667.747)</b>	<b>(500.691)</b>

**25 Despesas por natureza****(a) Administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Pessoal	(27.264)	(24.680)	(28.459)	(25.706)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(13.700)	(12.616)	(13.700)	(12.616)
Ocupação	(652)	(1.433)	(2.950)	(3.501)
Serviços profissionais	(5.099)	(4.490)	(11.947)	(12.124)
Materiais gerais	(1.702)	(1.737)	(3.206)	(2.426)
Despesas legais	(294)	(1.169)	(5.003)	(9.869)
Despesas com depreciação e amortização	(5.238)	(3.432)	(6.603)	(4.566)
Reparos e manutenções	-	(126)	(786)	(1.024)
Outras despesas administrativas	(1.691)	(2.090)	(2.858)	(2.630)
<b>Despesas administrativas</b>	<b>(55.640)</b>	<b>(51.773)</b>	<b>(75.512)</b>	<b>(74.462)</b>

**(b) Comerciais**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Publicidade e propaganda	(1.665)	(705)	(18.999)	(14.769)
Estande de venda	(35)	-	(18.896)	(15.445)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(3.540)	(3.677)
Comissões de vendas	(36)	-	(33.687)	(16.868)
Condomínio de unidades em estoque	(862)	(105)	(11.226)	(12.919)
Taxa de administração	(691)	(555)	(691)	(555)
<b>Despesas comerciais</b>	<b>(3.289)</b>	<b>(1.365)</b>	<b>(87.039)</b>	<b>(64.233)</b>

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

## 26 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Receitas de aplicações financeiras	4.064	7.043	8.819	11.046
Variação monetária ativa	17.527	12.765	14.374	31.824
Juros ativos s/ contratos	4.279	3.230	9.921	10.011
Juros e multas por atraso	-	5	614	377
Outras receitas financeiras	-	160	35	205
<b>Receitas financeiras</b>	<b>25.870</b>	<b>23.203</b>	<b>33.763</b>	<b>53.463</b>
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Juros incorridos (i)	(86.865)	(16.913)	(49.366)	(36.856)
Variação monetária passiva	47	(616)	(2.136)	(13.350)
Comissões e despesas bancárias	(153)	(17)	(761)	(735)
Outras despesas financeiras	(646)	(1.047)	(2.776)	(7.439)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(87.617)</b>	<b>(18.593)</b>	<b>(55.039)</b>	<b>(58.380)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(61.747)</b>	<b>4.610</b>	<b>(21.276)</b>	<b>(4.917)</b>

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de financiamentos e operações de crédito obtidos pela controladora e posteriormente transferidos para as controladas e coligadas, 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 30 de setembro de 2023, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 54.576 (R\$ 69.814 foram capitalizados em 30 de setembro de 2022).

## 27 Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Provisão para demandas judiciais	244	1.101	1.162	2.455
Resultado com alienações de participações societárias	87	1.187	87	1.187
Ganhos ou perdas de investimentos	-	2.022	-	2.022
Outras receitas (despesas) operacionais	(7.700)	(1.659)	(2.717)	1.543
Valor justo propriedades para investimentos	-	-	7.182	-
<b>Outras receitas e despesas</b>	<b>(7.369)</b>	<b>2.651</b>	<b>5.714</b>	<b>7.207</b>

## 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

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

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

#### (a) Risco de mercado

##### (i) Risco cambial

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

##### (ii) Risco do fluxo de caixa

Conforme mencionado na nota explicativa 6, 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.

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

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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 e 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 30 de setembro de 2023:

	Consolidado			Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	
Financiamentos	601.646	780.056	493.957	1.875.659
Debêntures	62.360	-	-	62.360
Credores por imóveis compromissados	128.834	223.458	113.166	465.458
	<b>792.840</b>	<b>1.003.514</b>	<b>607.123</b>	<b>2.403.477</b>

#### (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 nove 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:

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro 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	30 de setembro de 2023		Risco	Valores e taxas ao ano para 2023		
	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	<b>66.237</b>					
CDI	66.237		Queda do CDI	9,51% 6.299	7,13% 4.723	4,76% 3.153
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	<b>30.845</b>					
CDI	30.845		Queda do CDI	9,51% 2.933	7,13% 2.199	4,76% 1.468
Contas a receber de clientes (Nota 6)	<b>1.000.608</b>					
IGP-M	308.224		Queda do IGP-M	-5,01% (15.442)	-3,76% (11.589)	-2,51% (7.736)
INCC	692.384		Queda do INCC	2,73% 18.902	2,05% 14.194	1,37% 9.486
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)		<b>1.875.659</b>				
TR		628.623	Alta da TR	1,49% 9.366	0,25% 1.572	0,50% 3.143
CDI		1.205.973	Alta do CDI	9,51% 114.688	11,89% 143.390	14,27% 172.092
IPCA		41.063	Alta do IPCA	3,45% 1.417	4,31% 1.770	5,18% 2.127
Debêntures (Nota 13)		<b>62.360</b>				
CDI		62.360	Alta do CDI	9,51% 5.930	11,89% 7.415	14,27% 8.899
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)		<b>465.458</b>				
INCC		406.105	Alta do INCC	2,73% 11.087	3,41% 13.848	4,10% 16.650
IPCA		368	Alta do IPCA	3,45% 13	4,31% 16	5,18% 19
FIXO		58.985		0,00%	0,00%	0,00%

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 outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

## Notas Explicativas

### Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Total dos financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	1.938.019	1.815.950
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(113.716)	(153.144)
(-) Títulos e valores mobiliários	(154.516)	(182.322)
<b>Dívida líquida</b>	<b>1.669.787</b>	<b>1.480.484</b>
Total do patrimônio líquido	<b>2.292.329</b>	<b>2.124.817</b>
<b>Índice de alavancagem financeira - %</b>	<b>72,8%</b>	<b>69,7%</b>

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

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

30 de setembro de 2023	Consolidado		
<i>Em milhares de Reais</i>	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>			
Aplicações financeiras (Notas 4 e 5) - Nível 2	97.082	-	97.082
CEPAC (Nota 5) - Nível 3	123.671	-	123.671
Contas a receber (Nota 6)	-	1.000.608	1.000.608
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - i)	-	101.916	101.916
	<b>220.753</b>	<b>1.102.524</b>	<b>1.323.277</b>
<b>Passivo</b>			
Financiamentos (Nota 12)	-	1.875.659	1.875.659
Debêntures (Nota 13)	-	62.360	62.360
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)	-	465.458	465.458
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - ii)	-	8.369	8.369
	<b>-</b>	<b>2.411.846</b>	<b>2.411.846</b>

**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\$ 555.223 conforme demonstrado a seguir:

<b>Controladora/SPEs</b>	<b>30/09/2023</b>
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	133.408
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.294
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.524
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.089
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.179
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.	22.010
	<b>555.223</b>

**Notas Explicativas****Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro 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 individuais e consolidadas referente ao exercício findo de 31 de dezembro de 2022. As principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
<b>(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</b>		
Empreendimentos em construção		
<b>(a) Receita de vendas contratadas</b>	2.152.498	1.609.733
<b>(b) Receita de vendas apropriadas líquidas</b>	-	-
Receita de vendas apropriadas	1.687.733	974.349
Distratos - receitas estornadas	(1.540)	(130)
<b>Total</b>	<b>1.686.193</b>	<b>974.219</b>
<b>Receita de vendas a apropriar (a-b)</b>	<b>466.305</b>	<b>635.514</b>
<b>(ii) Receita Indenização por distratos</b>	-	54
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b>	1.680	4.034
<b>(iv) Provisão para distratos (Passivo)</b>		
Ajustes em receitas apropriadas	1.540	130
Ajustes em contas a receber de clientes	(1.540)	(3.202)
Receita por indenização por distratos	-	(54)
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(3.126)</b>
<b>(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas</b>		
Empreendimentos em construção		
<b>(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)</b>	<b>1.385.490</b>	<b>1.043.745</b>
Custo Incorrido Líquido		
<b>(b) Custo de construção incorridos</b>	(1.066.355)	(620.492)
Encargos financeiros apropriados	(49.080)	(15.780)
<b>(c) Distratos - custos de construção</b>	694	1.914
Distratos - encargos financeiros	30	85
<b>Total</b>	<b>(1.114.711)</b>	<b>(634.273)</b>
<b>Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)</b>	<b>319.829</b>	<b>425.167</b>
<b>(vi) Custo orçado a apropriar em estoque</b>		
Empreendimentos em construção		
<b>(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)</b>	1.052.594	1.438.000
Custo incorrido líquido		
<b>(b) Custo de construção incorridos</b>	(653.412)	(799.918)
Encargos financeiros apropriados	(24.673)	(21.125)
<b>Total</b>	<b>(678.085)</b>	<b>(821.043)</b>
<b>Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)</b>	<b>399.182</b>	<b>638.082</b>

## Notas Explicativas

### **Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas da administração às informações trimestrais  
30 de setembro 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.

\* \* \*

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes****Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

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

<b>Acionistas em 30/09/2023</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)</b>	<b>Participação (%)</b>
Controlador	67.098.134	50,13%
Conselho de Administração	0	0,00%
Diretoria	248.753	0,19%
Conselho Fiscal	0	0,00%
Ações em Tesouraria	1.157.460	0,86%
Outros Acionistas	65.346.725	48,82%
<b>Total</b>	<b>133.851.072</b>	<b>100,00%</b>
Ações em circulação*	64.189.265	47,96%

\*Comtempla as ações da diretoria

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

<b>Acionistas em 30/09/2023</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)</b>	<b>Participação (%)</b>
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%
<b>Total</b>	<b>133.851.072</b>	<b>100,00%</b>

## 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 30/09/2023	Quantidade de Ações Ordinárias (em unidade)	Participação (%)
Henrique Borenstein	778.949.998	86,55%
Maria de Castro Borenstein	76.500.002	8,50%
Henry Borenstein	14.850.000	1,65%
Malka Celina Borenstein	14.850.000	1,65%
Erika Borenstein	14.850.000	1,65%
<b>Total</b>	<b>900.000.000</b>	<b>100,00%</b>

### 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 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e a respectiva demonstração do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 09 de novembro de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.  
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 (CoAud) da HELBOR EMPREENDIMENTOS 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 30 de setembro 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, 09 de novembro de 2023.

Emerson Fabri  
Coordenador

Luiz Antonio Guariente  
Membro

Moacir Teixeira da Silva  
Membro

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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 30 de setembro de 2023.

### Diretoria

Henry Borenstein    Diretor Presidente  
Henrique Borenstein    Diretor Vice-Presidente Executivo  
Roberval Lanera Toffoli    Diretor Vice-Presidente, Financeiro e de RI (interino)  
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  
Andrea Altieri Bittencourt    Diretora Jurídica

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

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

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as demonstrações contábeis referentes ao exercício social encerrado em 30 de setembro de 2023.

### Diretoria

Henry Borenstein    Diretor Presidente  
Henrique Borenstein    Diretor Vice-Presidente Executivo  
Roberval Lanera Toffoli    Diretor Vice-Presidente, Financeiro e de RI (interino)  
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  
Andrea Altieri Bittencourt    Diretora Jurídica