



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4º Trimestre de 2021





DESTAQUE

Mogi das Cruzes, 29 de março de 2022 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o quarto trimestre de 2021 (4T21) e ano de 2021.

HELBOR REGISTRA MARGEM BRUTA DE 27% E LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 22 MILHÕES NO 4T21.



As Vendas Brutas Totais no acumulado do ano somaram R\$ 1.467 milhões, um aumento de 1,5% em relação ao mesmo período do ano anterior*;



A Velocidade de Vendas medida pelo indicador VSO Total no ano de 2021 foi de 37,2%, sendo Parte Helbor 38,1%. No 4T21 o VSO foi de 8,8%. Já a Parte Helbor atingiu 8,9%;



Os Lançamentos do ano totalizaram um VGV Total de R\$ 1.514 milhões, um aumento de R\$ 864 milhões em relação ao ano anterior;



Das Vendas Totais do trimestre, 83,8% correspondem à comercialização de unidades prontas e em construção, sendo que dessas, 55,2% são de unidades prontas;



Os Repasses atingiram em 2021 R\$ 1.015 milhões, representando 16,7% de aumento em relação a 2020. Enquanto no 4T21, somaram R\$ 229 milhões, queda de 17,8% em relação ao 4T20 e 6,1% acima dos repasses registrados no 3T21;



A Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 156 milhões no 4T21, redução de 44,9% versus o 3T21 e de 26,5% frente ao 4T20. No acumulado do ano, a receita registrou queda de 2,7% na comparação com o mesmo período do ano anterior, totalizando R\$ 948 milhões;



A Margem Bruta atingiu 28,2% no 4T21, em linha com o 3T21 e 2,1 p.p. acima do registrado no 4T20. No acumulado do ano, esse indicador avançou 6,8 p.p. em relação ao ano anterior.



O Lucro Líquido no ano de 2021 foi 3,8x superior em relação a 2020 e somou R\$ 101 milhões, alcançando um ROAE consolidado nos últimos 12 meses de 8,1%;

¹ Não inclui a venda em bloco dos ativos do Complexo Barra Private (RJ) que totalizou R\$ 82,0 milhões no 2T21.



ÍNDICE

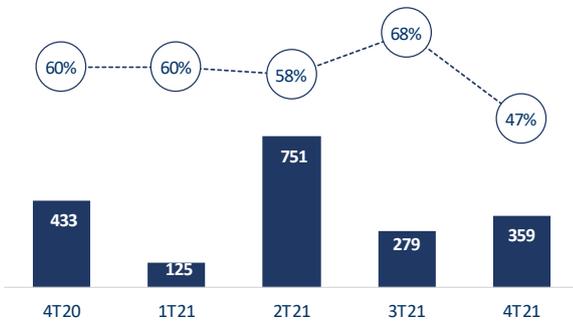
SUMÁRIO

| | |
|------------------------------------|----|
| DESTAQUE | 2 |
| 1) INDICADORES HELBOR | 4 |
| 2) COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO | 5 |
| 3) DADOS OPERACIONAIS | 6 |
| LANÇAMENTOS | 6 |
| VENDAS CONTRATADAS | 7 |
| ESTOQUE | 10 |
| BANCO DE TERRENOS | 13 |
| ENTREGAS | 14 |
| 4) DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO | 17 |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 17 |
| CUSTOS OPERACIONAIS | 17 |
| RESULTADO BRUTO | 18 |
| DESPESAS COMERCIAIS | 20 |
| RESULTADO FINANCEIROS | 20 |
| RESULTADOS A APROPRIAR | 23 |
| RECEBÍVEIS | 23 |
| 5) EVENTOS SUBSEQUENTES | 26 |
| 6) CONTATO DE RI | 26 |

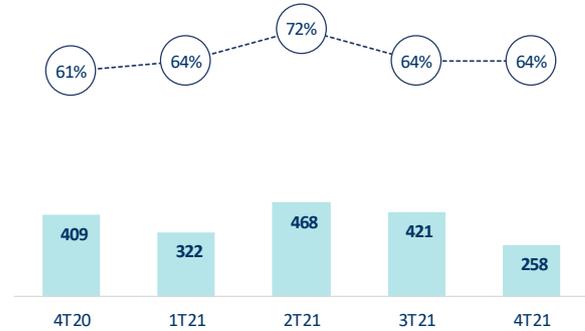


1) INDICADORES HELBOR

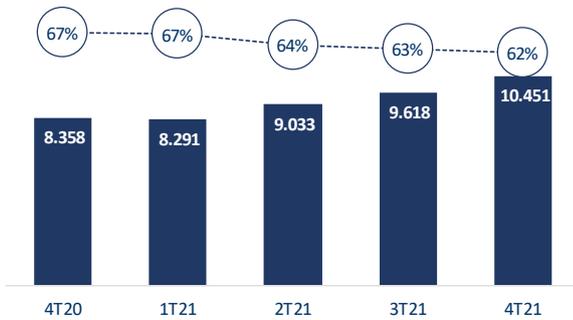
LANÇAMENTOS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



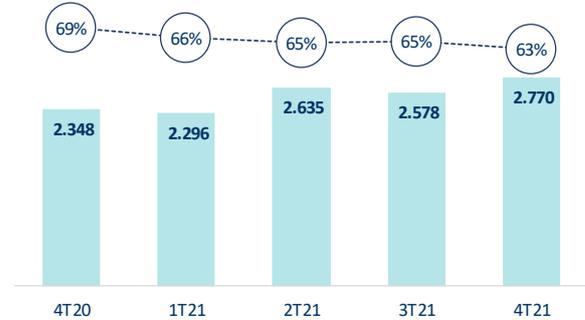
VENDAS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



LANDBANK - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



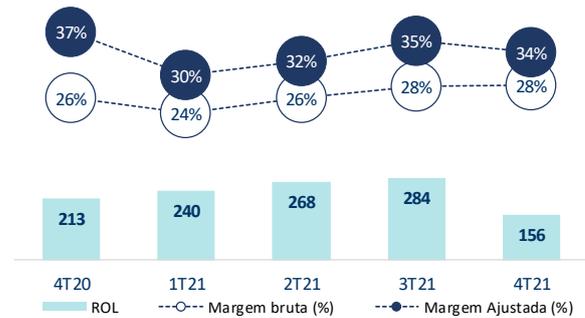
ESTOQUES - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



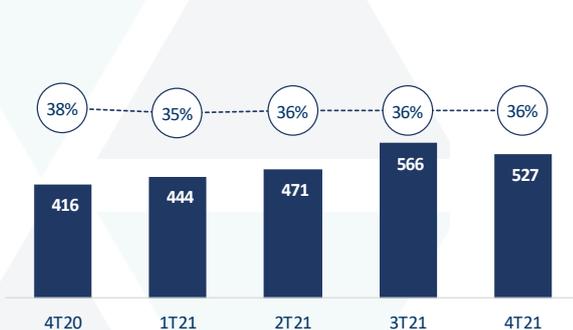
ENTREGAS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



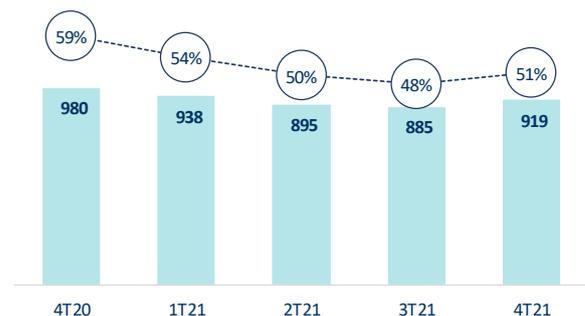
RECEITA LÍQUIDA (R\$ milhões) e MARGEM BRUTA e MARGEM AJUSTADA (%)



RECEITA A APROPRIAR (R\$ milhões) e MARGEM A APROPRIAR (%)



DÍVIDA LÍQUIDA (R\$ milhões) e DÍV.LÍQ / PL (%)

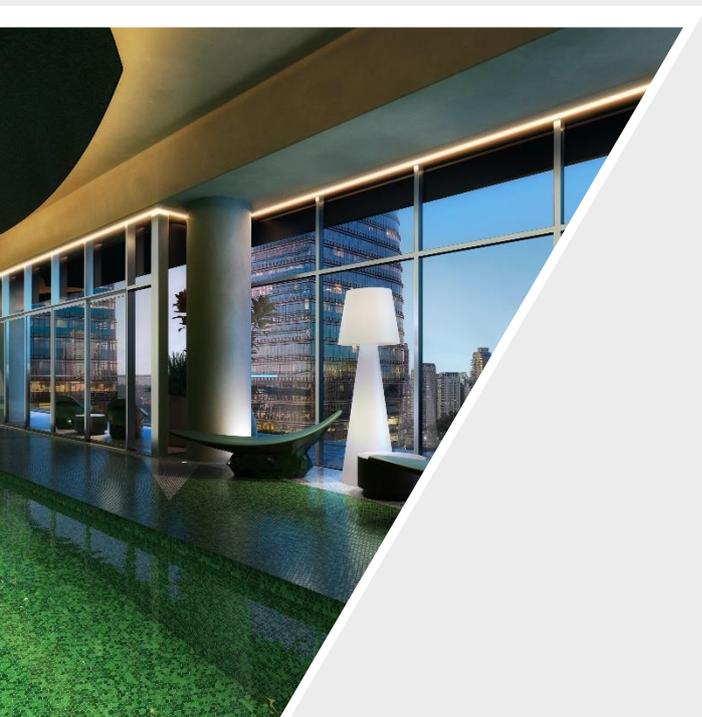




2) COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2021 com uma tendência positiva nos indicadores operacionais e financeiros, demonstrando a continuidade do ciclo de crescimento e de retomada nos resultados gerados pela Companhia, que vem se fortalecendo cada vez mais à medida que lançamos empreendimentos e avançamos em novos projetos que possuem margens mais elevadas. As vendas de unidades prontas seguem o ritmo programado e vêm diminuindo seu nível de estoque a cada trimestre.

Postergamos os lançamentos de quatro empreendimentos, que não puderam iniciar as vendas, pois não obtiveram as aprovações legais em tempo hábil. Em função disso, encerramos o ano com um VGV total de lançamentos correspondente a 69% do limite inferior do previsto em nosso *Guidance*. Vale mencionar que continuamos empenhados para que as vendas permaneçam contribuindo para a redução do nível de alavancagem da Companhia, uma tendência que deverá ser mantida ao longo dos próximos trimestres.



Esperamos um ano de 2022 ainda mais desafiador, por isso iremos monitorar de perto as questões comerciais, econômicas e de mercado para a tomada de decisões em relação aos projetos que serão lançados ao longo do ano. Nosso foco continuará em manter a Companhia com margens elevadas e, conseqüentemente, retornos consistentes. Acreditamos que estamos preparados para enfrentar mais um ano de desafios.



3) DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

No 4T21, lançamos 3 empreendimentos que totalizaram um VGV total líquido de R\$ 359,1 milhões, sendo Parte Helbor R\$ 168,7 milhões.

Desta forma, encerramos o ano de 2021 com um total de R\$ 1.513,6 milhões de VGV total, correspondendo a 68,8% do limite inferior do *Guidance*, sendo que a Parte Helbor alcançou 62,0%. Este resultado foi influenciado pelo adiamento para o 1T22 de quatro lançamentos, que foram postergados por questões legais e comerciais. O VGV total postergado soma aproximadamente R\$ 838,6 milhões. Ou seja, caso estes projetos tivessem sido lançados no prazo previamente estipulado o *Guidance* teria sido cumprido.

Os quatro projetos já estavam em fase de pré-lançamento, com equipes de corretores treinadas realizando a prospecção. Dois projetos de altíssimo padrão, localizados na Rua Haddock Lobo e Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, áreas nobres de São Paulo, obtiveram as aprovações legais nos últimos dias de 2021. Os outros dois projetos localizados em São Bernardo do Campo e Osasco, na Grande São Paulo, que envolvem empreendimentos de médio padrão, possuem estande de vendas e unidades decoradas com excelente visitação, mas ainda aguardam a conclusão das aprovações legais para que possam iniciar a comercialização.

Para o ano de 2022 a Companhia irá monitorar de perto as questões comerciais, econômicas e de mercado que possam impactar na velocidade das vendas, margem e retorno dos novos projetos para a tomada de decisão sobre os empreendimentos que devem ser lançados ao longo do ano.

| Lançamentos (R\$ mil) | Localização | Segmento | Unid. ² | VGV Total Líquido ¹ | VGV Helbor Líquido ¹ | Part. Helbor |
|---|-----------------|------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Helbor Patteo Klabin | São Paulo | Médio | 306 | 124.657 | 74.794 | 60% |
| Total 1T21 - 1 Empreendimento | | | 306 | 124.657 | 74.794 | 60% |
| Helbor Passeo Patteo Mogilar- 2ª Fase | Mogi das Cruzes | Médio-Alto | 108 | 97.340 | 77.872 | 80% |
| Reserva Caminhos da Lapa | São Paulo | Médio-Alto | 171 | 198.197 | 99.098 | 50% |
| Helbor Patteo Klabin - 2ª Fase (Grand Home) | São Paulo | Alto | 240 | 376.193 | 225.716 | 60% |
| Reserva Ipoema by Helbor - 2ª Fase (Home) | Mogi das Cruzes | Médio-Alto | 134 | 79.168 | 31.667 | 40% |
| Total 2T21 - 4 Empreendimentos | | | 653 | 750.897 | 434.353 | 58% |
| Helbor Patteo São Paulo | São Paulo | Médio-Alto | 167 | 123.704 | 61.846 | 50% |
| To. LIV Pinheiros - 1ª Fase | São Paulo | Econômico | 176 | 53.244 | 26.622 | 50% |
| Helbor B. LIV | São Paulo | Econômico | 347 | 102.008 | 102.008 | 100% |
| Total 3T21 - 3 Empreendimentos | | | 690 | 278.956 | 190.476 | 68% |
| Casa Vila Nova by Helbor | São Paulo | Altíssimo | 12 | 65.235 | 45.665 | 70% |
| To. LIV Pinheiros - 2ª Fase | São Paulo | Econômico | 224 | 72.756 | 36.378 | 50% |
| Caminhos da Lapa – ELO DUO | São Paulo | Médio | 376 | 221.061 | 86.656 | 39% |
| Total 4T21 - 3 Empreendimentos | | | 612 | 359.052 | 168.698 | 47% |
| Total 2021 - 11 Empreendimentos | | | 2.261 | 1.513.563 | 868.322 | 57% |

1 - Líquido de permutas

2 - Inclui unidades permutadas



DADOS OPERACIONAIS

VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Brutas Totais** no trimestre foram de R\$ 258,3 milhões, queda de 38,6% se comparado ao 3T21, e queda de 36,9% frente ao 4T20. Já as Vendas Brutas Parte Helbor totalizaram R\$ 164,1 milhões no 4T21, queda de 38,7% frente ao 3T21, e queda de 34,3% em relação ao 4T20. Apesar da comparação trimestral ser negativa, o acumulado do ano de 2021 foi positivo quando comparado com 2020, com as Vendas Brutas Totais sendo 1,5% superiores em 2021, atingindo R\$ 1.467 milhões e as Vendas Brutas Parte Helbor registrando aumento de 2,2%, alcançando a marca de R\$ 977 milhões.

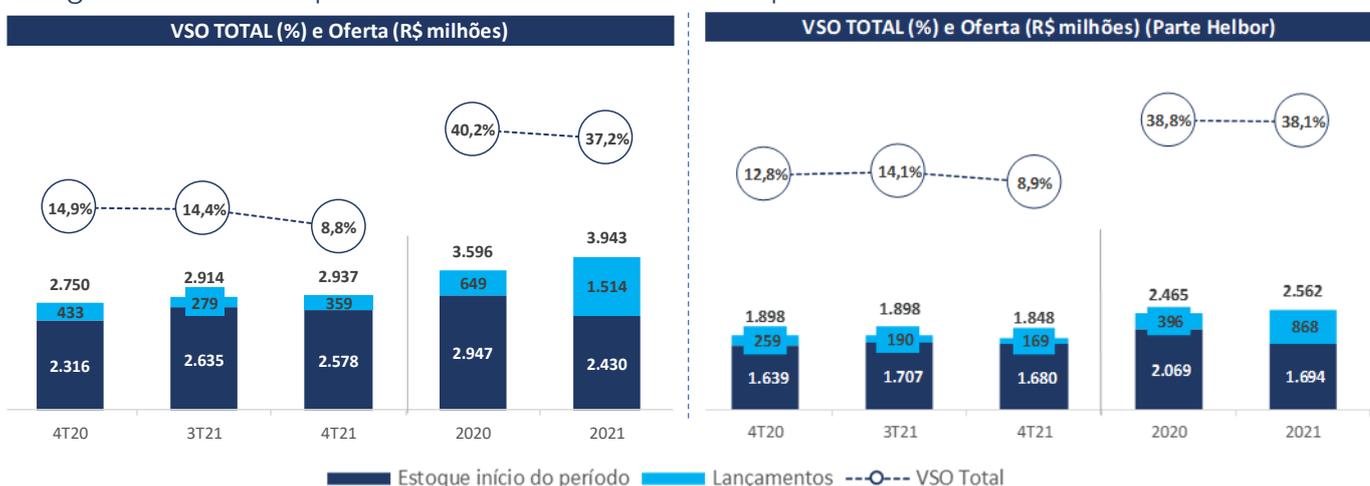
As **Vendas de Lançamentos** totalizaram R\$ 41,8 milhões no 4T21, sendo R\$ 18,9 milhões Parte Helbor. No acumulado de 2021, as Vendas de Lançamentos Parte Helbor totalizaram de R\$ 320 milhões, representando um aumento de 101,3% em relação ao ano anterior.

Das **Vendas Totais** no 4T21, 46,2% correspondem à comercialização de unidades prontas, 37,6% em construção e 16,2% lançamentos, enquanto no acumulado de 2021, unidades prontas, em construção e lançamentos correspondem a 44,9%, 18,4% e 36,6%, respectivamente.

A Velocidade de Vendas medida pelo indicador **VSO Parte Helbor** foi de 8,9% no 4T21, 5,2 p.p. inferior ao VSO apresentado no 3T21. Já na comparação 2021x2020, o atual período foi 0,7 p.p. inferior.

Os **Distratos Totais Líquidos** de provisão no 4T21 totalizaram R\$ 27,3 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de provisão R\$ 18,8 milhões. No acumulado deste ano, os Distratos Totais Líquidos foram de R\$ 126,6 milhões, sendo a Parte Helbor R\$ 84,4 milhões.

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



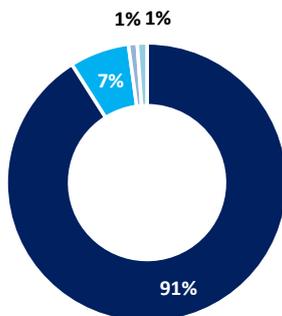


DADOS OPERACIONAIS

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

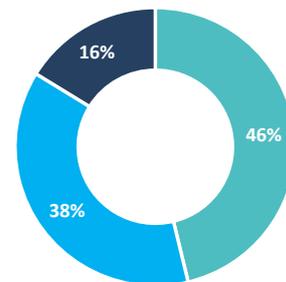
| Vendas (100%) | 4T21 | 4T20 | Varição 4T21 x 4T20 | 3T21 | Varição 4T21 x 3T21 | 2021 | 2020 | Varição 2021 x 2020 |
|--------------------|----------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Altíssimo | 20.334 | 29.662 | -31,4% | 11.462 | 77,4% | 74.835 | 128.826 | -41,9% |
| Alto | 42.018 | 138.345 | -69,6% | 56.804 | -26,0% | 297.074 | 441.401 | -32,7% |
| Comercial | 26.465 | 39.954 | -33,8% | 30.602 | -13,5% | 111.558 | 196.374 | -43,2% |
| Médio Alto | 123.890 | 102.193 | 21,2% | 253.735 | -51,2% | 827.779 | 479.602 | 72,6% |
| Médio | 28.230 | 98.828 | -71,4% | 16.263 | 73,6% | 86.691 | 199.459 | -56,5% |
| Econômico | 17.322 | - | n.a | 51.665 | -66,5% | 68.988 | - | n.a |
| Total Geral | 258.259 | 408.983 | -36,9% | 420.531 | -38,6% | 1.466.925 | 1.445.663 | 1,5% |

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 4T21



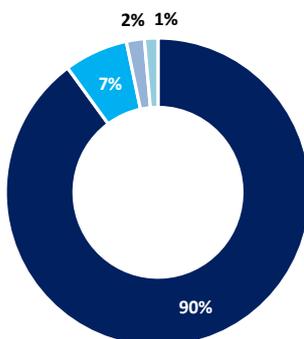
■ Sudeste ■ Sul ■ Nordeste ■ Centro-Oeste

VENDAS POR STATUS TOTAL - 4T21



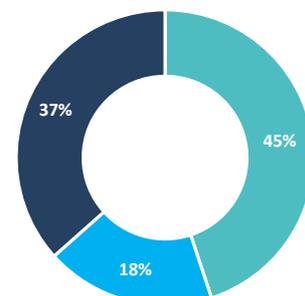
■ Pronto ■ Em Construção ■ Lançamento

VENDAS POR REGIÃO TOTAL 2021



■ Sudeste ■ Sul ■ Nordeste ■ Centro Oeste

VENDAS POR STATUS TOTAL 2021



■ Pronto ■ Em Construção ■ Lançamento

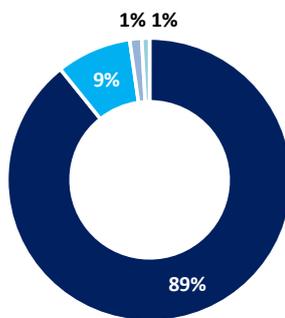


DADOS OPERACIONAIS

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

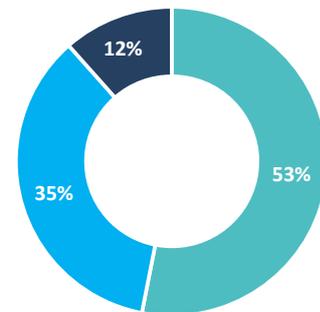
| Vendas (% Helbor) | 4T21 | 4T20 | Variação 4T21 x 4T20 | 3T21 | Variação 4T21 x 3T21 | 2021 | 2020 | Variação 2021 x 2020 |
|--------------------|----------------|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|----------------|-------------------------|
| Altíssimo | 12.638 | 13.967 | -9,5% | 5.158 | 145,0% | 37.497 | 63.910 | -41,3% |
| Alto | 26.200 | 86.224 | -69,6% | 38.254 | -31,5% | 193.797 | 273.900 | -29,2% |
| Comercial | 22.168 | 33.317 | -33,5% | 25.631 | -13,5% | 92.880 | 160.223 | -42,0% |
| Médio Alto | 79.597 | 68.716 | 15,8% | 156.816 | -49,2% | 573.948 | 326.443 | 75,8% |
| Médio | 11.887 | 47.441 | -74,9% | 7.542 | 57,6% | 32.692 | 130.919 | -75,0% |
| Econômico | 11.636 | - | n.a | 34.309 | -66,1% | 45.945 | - | n.a |
| Total Geral | 164.126 | 249.665 | -34,3% | 267.710 | -38,7% | 976.759 | 955.395 | 2,2% |

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 4T21



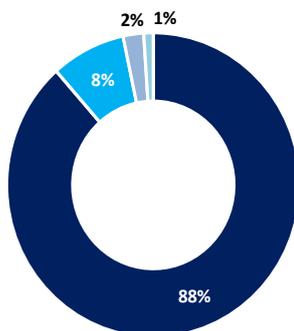
■ Sudeste ■ Sul ■ Nordeste ■ Centro-Oeste

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 4T21



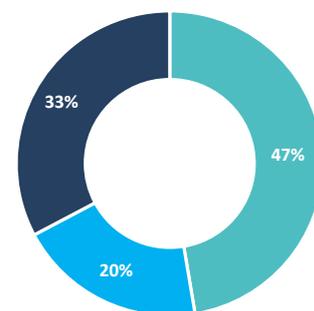
■ Pronto ■ Em Construção ■ Lançamento

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO 2021



■ Sudeste ■ Sul ■ Nordeste ■ Centro-Oeste

% HELBOR VENDAS POR STATUS 2021



■ Pronto ■ Em Construção ■ Lançamento

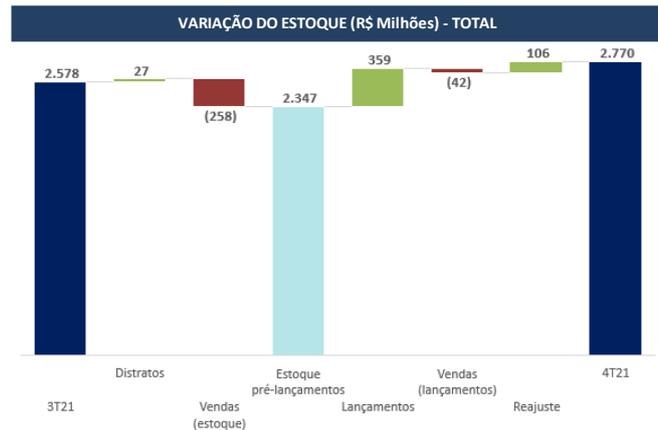


DADOS OPERACIONAIS

ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 4T21 somou **R\$ 2.770 milhões**, sendo **R\$ 1.748 milhões** referentes à Parte Helbor (63,1% de participação). Em relação ao 3T21, o estoque total teve um aumento de 7,5% e a Parte Helbor um aumento de 4,1%, explicado pelo VGV de lançamentos (R\$ 359 milhões), combinado com o reajuste nas tabelas de valores dos empreendimentos em estoque que totalizou R\$ 106 milhões.

O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 3T21 e 4T21:



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

| 4T21 | | | | | |
|---------------------------|----------------|------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Legado x Novo Ciclo Total | 4T21 | 4T20 | Variação 4T21 x 4T20 | 3T21 | Variação 4T21 x 3T21 |
| Legado ¹ | 653.916 | 910.176 | -28,2% | 714.196 | -8,4% |
| Novo Ciclo ² | 217.036 | 165.093 | 31,5% | 161.850 | 34,1% |
| Total Geral | 870.952 | 1.075.269 | -19,0% | 876.046 | -0,6% |

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

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

| 4T21 | | | | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Legado x Novo Ciclo Parte Helbor | 4T21 | 4T20 | Variação 4T21 x 4T20 | 3T21 | Variação 4T21 x 3T21 |
| Legado ¹ | 532.225 | 692.635 | -23,2% | 579.080 | -8,1% |
| Novo Ciclo ² | 133.698 | 91.456 | 46,2% | 93.933 | 42,3% |
| Total Geral | 665.924 | 784.091 | -15,1% | 673.013 | -1,1% |

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



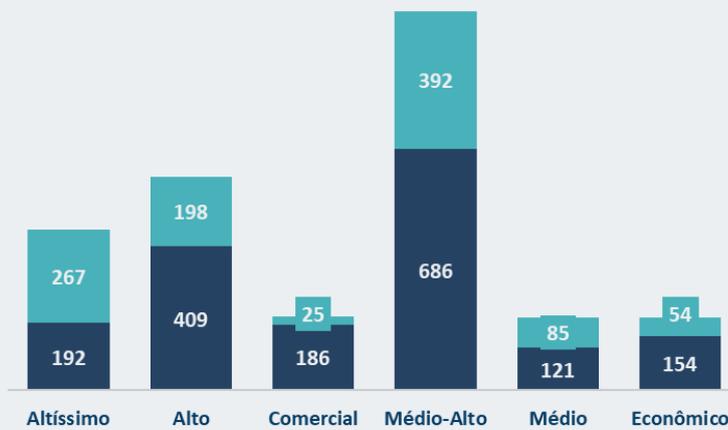
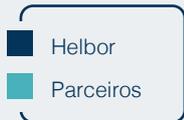
DADOS OPERACIONAIS

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



ESTOQUE (R\$ Milhões)

ABERTURA POR SEGMENTOS (Unidades)



Estoque Total (R\$ Milhões)

R\$ 2.770

Parte Helbor

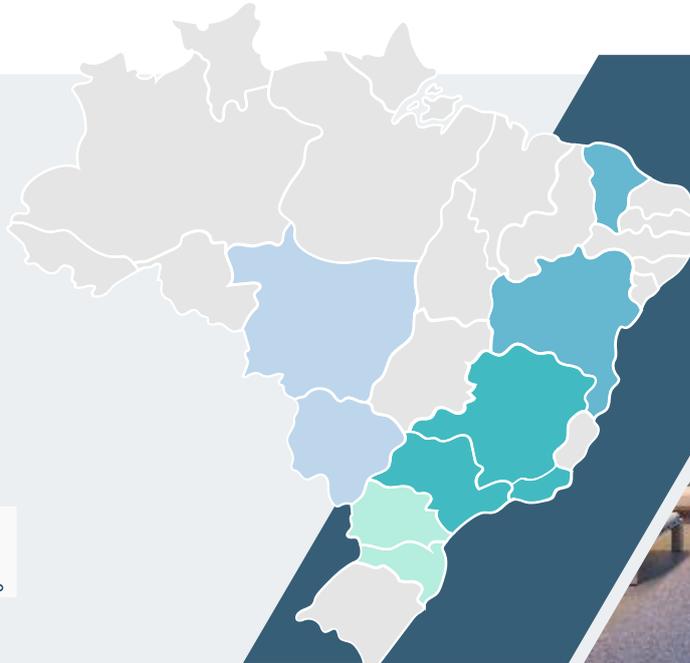
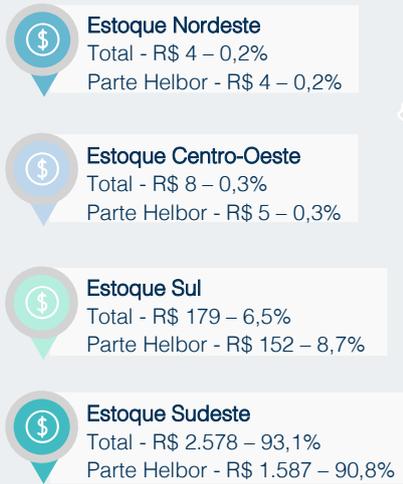
R\$ 1.748



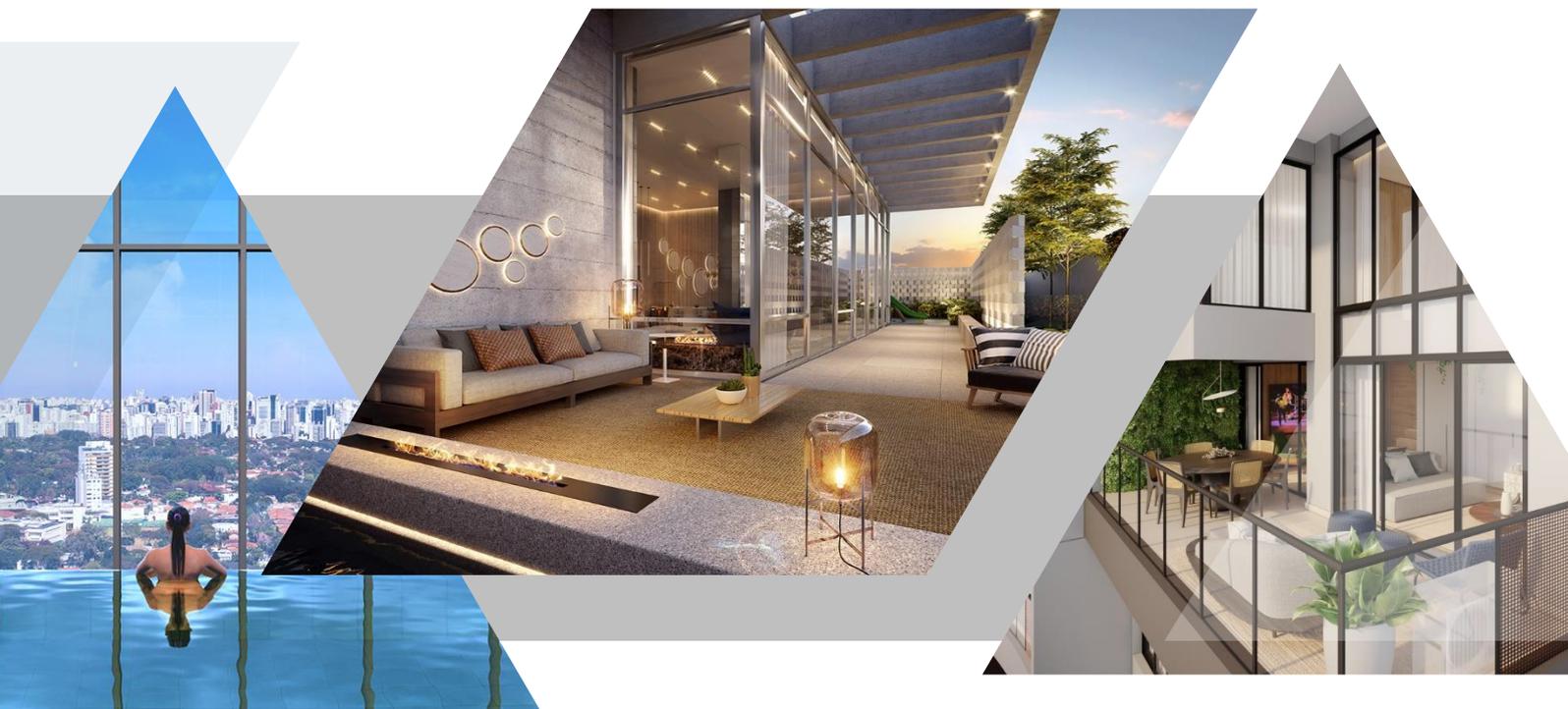


DADOS OPERACIONAIS

ABERTURA POR REGIÃO



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





DADOS OPERACIONAIS

BANCO DE TERRENOS

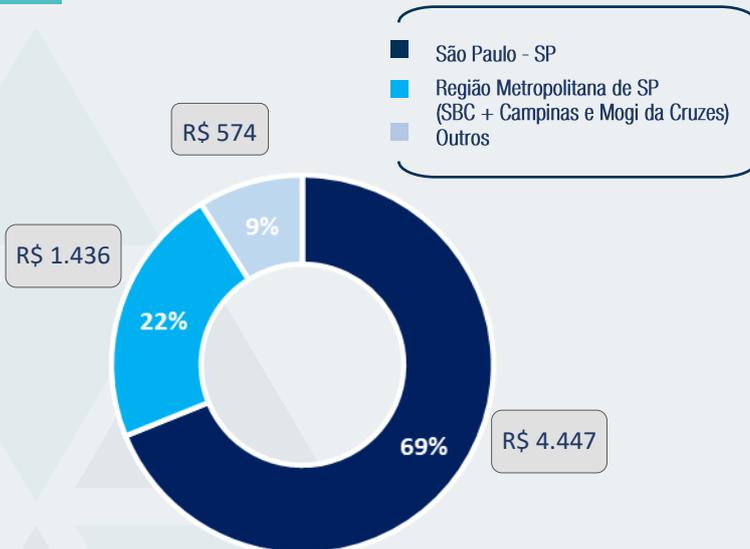
Foram incorporadas novas áreas na cidade de São Paulo que representam um VGV potencial de R\$ 650,8 milhões, além de R\$ 182,3 milhões referentes a atualização do VGV potencial dos projetos já existentes, somando um VGV potencial de R\$ 833,1 milhões no 4T21.

Dessa forma, o landbank da Companhia totaliza R\$ 10,4 bilhões em VGV potencial sendo 61,8% Parte Helbor.

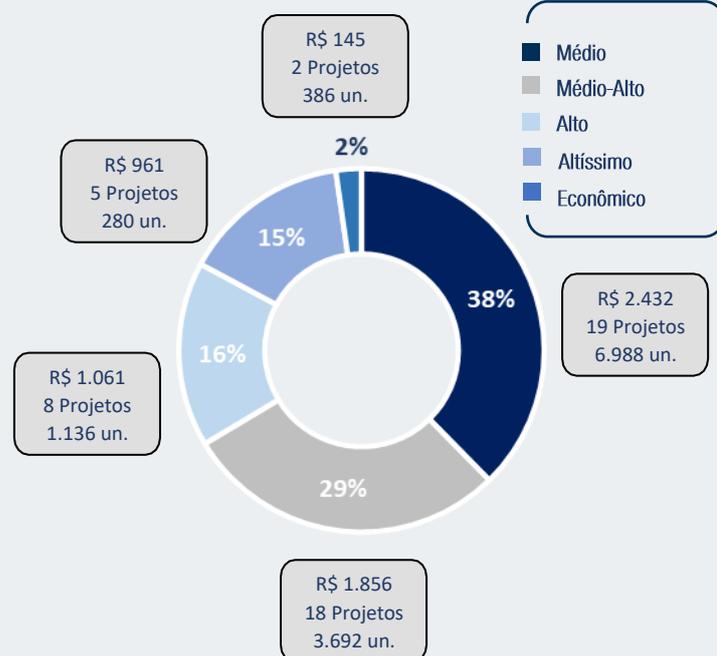


ABERTURA POR CIDADE E SEGMENTO 4T21 (R\$ Milhões e %) – PARTE HELBOR

ABERTURA POR CIDADE



ABERTURA POR SEGMENTO





DADOS OPERACIONAIS

ENTREGAS

A Companhia entregou 2 empreendimentos no 4T21, um na cidade de Curitiba e outro na cidade de São Paulo totalizando **145 unidades** e um VGV total de **R\$ 257,4 milhões** sendo 60,0% Parte Helbor. No **acumulado do ano**, a Companhia entregou 10 empreendimentos, totalizando **1.477 unidades** e um VGV total de **R\$ 1.269,2 milhões**.

EMPREENDIMENTOS

| Empreendimentos Entregues | Localização | Segmento | Unidades | VGV Total* (R\$ Mil) | Part. Helbor |
|--|-----------------|------------------------|--------------|----------------------|--------------|
| Helbor Spazio Vitta | São Paulo | Médio | 170 | 85.348 | 90% |
| Total 1T21 - 1 Empreendimento | | | 170 | 85.348 | 90% |
| Caminhos da Lapa Condomínio Jerivás | São Paulo | Alto | 200 | 205.531 | 38% |
| Myrá Alphaville | Barueri | Alto | 50 | 145.182 | 45% |
| Helbor Patteo Bosque Maia - 2ª fase | Guarulhos | Médio-Alto | 192 | 120.732 | 80% |
| Palmer 683 By Helbor | Santo André | Alto | 54 | 59.857 | 50% |
| Helbor Praças Ipoema | Mogi das Cruzes | Médio | 268 | 96.111 | 76% |
| Total 2T21 - 5 Empreendimentos | | | 764 | 627.412 | 55% |
| Helbor Wide São Paulo | São Paulo | Comercial e Médio-Alto | 182 | 143.563 | 70% |
| Helbor São Paulo South House | São Paulo | Médio-Alto | 216 | 155.427 | 70% |
| Total 3T21 - 2 Empreendimentos | | | 398 | 298.990 | 70% |
| Facces Jardins by Helbor | São Paulo | Altíssimo | 19 | 125.458 | 50% |
| Helbor Landscape Ecoville | Curitiba | Alto | 126 | 131.985 | 70% |
| Total 4T21 - 2 Empreendimentos | | | 145 | 257.443 | 60% |
| Total 2021 - 10 Empreendimentos | | | 1.477 | 1.269.193 | 62% |

* VGV de lançamento líquido de permutas





DADOS OPERACIONAIS

ENTREGAS DO 4º TRIMESTRE

FACCES JARDINS BY HELBOR

- VGV Total: R\$ 125 mm
- R\$ 63 mm Parte Helbor
- 19 Unidades
- Altíssimo
- Entrega 4T21
- São Paulo
- 68% vendido



HELBOR LANDSCAPE ECOVILLE

- VGV Total: R\$ 132mm
- R\$ 92 mm Parte Helbor
- 126 Unidades
- Alto
- Entrega 4T21
- Curitiba
- 85% vendido





DADOS OPERACIONAIS

OUTRAS ENTREGAS DO ANO 2021

HELBOR SPAZIO VITA

- o VGV Total: R\$ 85mm
- o R\$ 77 mm Parte Helbor
- o 170 Unidades
- o Médio
- o Entrega **1T21**
- o São Paulo
- o 92% vendido



CAMINHOS DA LAPA CONDOMÍNIO JERIVÁS

- o VGV Total: R\$ 206mm
- o R\$ 78 mm Parte Helbor
- o 200 Unidades
- o Alto
- o Entrega **2T21**
- o São Paulo
- o 88% vendido



MYRÁ ALPHAVILLE

- o VGV Total: R\$ 145mm
- o R\$ 65 mm Parte Helbor
- o 50 Unidades
- o Alto
- o Entrega **2T21**
- o Barueri
- o 88% vendido



HELBOR PATTEO BOSQUE MAIA - 2ª FASE

- o VGV Total: R\$ 121mm
- o R\$ 97 mm Parte Helbor
- o 192 Unidades
- o Médio-Alto
- o Entrega **2T21**
- o Guarulhos
- o 91% vendido



PALMER 683 BY HELBOR

- o VGV Total: R\$ 60mm
- o R\$ 30 mm Parte Helbor
- o 54 Unidades
- o Alto
- o Entrega **2T21**
- o Santo André
- o 98% vendido



HELBOR PRAÇAS IPOEMA

- o VGV Total: R\$ 96mm
- o R\$ 73 mm Parte Helbor
- o 268 Unidades
- o Médio
- o Entrega **2T21**
- o Guarulhos
- o 81% vendido



HELBOR WIDE SÃO PAULO

- o VGV Total: R\$ 144 mm
- o R\$ 100 mm Parte Helbor
- o 182 Unidades
- o Comercial e Médio-Alto
- o Entrega **3T21**
- o São Paulo
- o 100% vendido



HELBOR SÃO PAULO SOUTH HOUSE

- o VGV Total: R\$ 155mm
- o R\$ 109 mm Parte Helbor
- o 216 Unidades
- o Médio-Alto
- o Entrega **3T21**
- o São Paulo
- o 92% vendido





4) DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

No 4T21, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 156,3 milhões**, redução de 44,9% frente ao 3T21. Essa variação é atribuída ao menor volume das vendas entre os períodos, explicada, principalmente pelo menor número de lançamentos, consolidados no resultado, entre os períodos. Já na comparação com o 4T20 houve uma queda de 26,5% sobre o montante de R\$ 212,7 milhões, em função da menor quantidade de lançamentos entre os períodos. No **acumulado do ano** a Receita Operacional Líquida foi 2,7% inferior ao registrado no ano anterior e alcançou **R\$ 948,0 milhões** ante R\$ 973,8 milhões registrados no mesmo período do ano anterior.



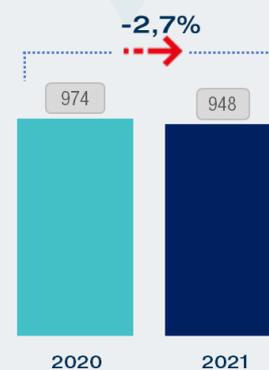
RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO ANUAL



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO TRIMESTRAL



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO 12 MESES



CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** atingiram **R\$ 112,2 milhões** no 4T21 registrando uma redução de 28,6% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior e de 45,0% sobre o 3T21. No acumulado de 2021 os Custos Operacionais totalizaram R\$ 697,2 milhões, uma redução de 10,8% na comparação com o acumulado do ano anterior, explicada pelo melhor *mix* de produtos do legado e novo ciclo vendidos.



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

RESULTADO BRUTO

No 4T21, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 44,1 milhões** registrando uma queda de 20,7% vis-à-vis o 4T20. A **Margem Bruta** do 4T21, por sua vez, registrou melhora de 2,1 p.p. frente ao mesmo período de 2020, saindo de 26,1% para **28,2%**. Essa variação positiva da margem reflete a evolução da Companhia no seu novo ciclo, em que os projetos mais recentes possuem margens maiores enquanto os mais antigos contam com uma margem mais comprimida, e estão em processo de redução, devido aos esforços que a Companhia tem feito para zerá-los. A **Margem Bruta ajustada** do 4T21 apresentou uma piora em comparação ao mesmo período de 2020 saindo de 36,9% para **33,5%**.

Já na comparação com o 3T21, o Resultado Bruto apresentou uma redução de 44,7%. Nesse mesmo período, a margem bruta permaneceu praticamente em linha. A Margem Bruta ajustada ficou abaixo do registrado no 3T21, alcançando 33,5%.

No **acumulado do ano** o Lucro Bruto alcançou **R\$ 250,8 milhões**, alta de **30,6%** em relação ao mesmo período do ano anterior, reforçando a trajetória positiva no ciclo de retomada do crescimento da Companhia. Vale destacar que as **Margens Brutas**, dos empreendimentos do **Novo Ciclo** apresentaram margem de **28,3%** e a do Legado 20,5%, representando respectivamente 65,0% e 34,0% da Receita Operacional Líquida total no período.

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

| (R\$ Mil) | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 3T21 | 4T21 x 3T21 | 2021 | 2020 | 2021 x 2020 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Receita Operacional Líquida | 156.267 | 212.674 | -26,5% | 283.509 | -44,9% | 948.003 | 973.821 | -2,7% |
| Custos Operacionais | (112.215) | (157.110) | -28,6% | (203.877) | -45,0% | (697.165) | (781.708) | -10,8% |
| Lucro Bruto | 44.052 | 55.564 | -20,7% | 79.632 | -44,7% | 250.838 | 192.113 | 30,6% |
| Margem Bruta | 28,2% | 26,1% | 2,1 p.p. | 28,1% | 0,1 p.p. | 26,5% | 19,7% | 6,8 p.p. |
| Receita Operacional Líquida | 156.267 | 212.674 | -26,5% | 283.509 | -44,9% | 948.003 | 973.821 | -2,7% |
| (-) Ajuste a valor presente | 2.726 | (3.800) | -171,7% | (3.487) | -178,2% | 105 | (5.099) | -102,1% |
| Receita Operacional Líquida Ajustada | 153.541 | 216.474 | -29,1% | 286.996 | -46,5% | 947.898 | 978.920 | -3,2% |
| Custos Operacionais | (112.215) | (157.110) | -28,6% | (203.877) | -45,0% | (697.165) | (781.708) | -10,8% |
| (-) Encargos Financeiros | (10.056) | (20.590) | -51,2% | (18.495) | -45,6% | (59.993) | (74.104) | -19,0% |
| Custos Operacionais Ajustados | (102.159) | (136.520) | -25,2% | (185.382) | -44,9% | (637.172) | (707.604) | -10,0% |
| Lucro Bruto Ajustado | 51.382 | 79.954 | -35,7% | 101.614 | -49,4% | 310.726 | 271.316 | 14,5% |
| Margem Bruta Ajustada | 33,5% | 36,9% | -3,4 p.p. | 35,4% | -1,9 p.p. | 32,8% | 27,7% | 5,1 p.p. |



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ Milhões)



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



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)

No **4T21**, o DGA totalizou **R\$ 20,0 milhões** uma redução de 14,6% se comparado ao mesmo período de 2020. Desta forma, as despesas representaram 12,8% da Receita Líquida do período, alta de 1,8 p.p. em relação ao 4T20 e 5,3 p.p. em relação ao 3T21, este efeito é explicado pelo menor volume de vendas entre os períodos, reduzindo a diluição do DGA. No **acumulado do ano**, o DGA somou **R\$ 86,1 milhões**, 2,4% superior ao mesmo período de 2020, e 0,5 p.p. quando olhamos para as despesas sobre a receita líquida. Cabe destacar que os índices de inflação dos últimos 12 meses foram de 10,1% para o IPCA e 17,8% para o IGP-M, ambos superiores ao acréscimo registrado na DGA da Companhia.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas do ano de 2021, 65,8% são despesas alocadas à controladora, e 34,2% são referentes às SPE's.

| (R\$ Mil) | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 3T21 | 4T21 x 3T21 | 2021 | 2020 | 2021 x 2020 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Pessoal | (7.229) | (7.612) | -5,0% | (7.859) | -8,0% | (30.387) | (28.432) | 6,9% |
| Serviços Profissionais | (4.267) | (3.247) | 31,4% | (3.881) | 9,9% | (16.200) | (12.242) | 32,3% |
| Ocupação | (1.269) | (903) | 40,5% | (959) | 32,3% | (3.753) | (3.162) | 18,7% |
| Honorários Diretoria/Conselho de Administração | (3.390) | (5.402) | -37,2% | (3.503) | -3,2% | (14.171) | (12.589) | 12,6% |
| Despesas Legais | (2.587) | (3.069) | -15,7% | (2.523) | 2,5% | (10.905) | (15.262) | -28,5% |
| Despesas com Depreciação e Amortização | (1.398) | (1.688) | -17,2% | (692) | 102,0% | (5.195) | (6.479) | -19,8% |
| Materiais Gerais | (781) | (495) | 57,8% | (500) | 56,2% | (2.741) | (2.179) | 25,8% |
| Outras Despesas Administrativas | 936 | (988) | -194,7% | (1.470) | -163,7% | (2.793) | (3.741) | -25,3% |
| Total das Despesas Gerais e Administrativas | (19.985) | (23.404) | -14,6% | (21.387) | -6,6% | (86.145) | (84.086) | 2,4% |
| Receita Operacional Líquida | 156.267 | 212.674 | -26,5% | 283.509 | -44,9% | 948.003 | 973.821 | -2,7% |
| DG&A / Receita Líquida | 12,8% | 11,0% | 1,8 p.p. | 7,5% | 5,3 p.p. | 9,1% | 8,6% | 0,5 p.p. |



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

DESPESAS COMERCIAIS

No 4T21, as Despesas Comerciais totalizaram **R\$ 17,0 milhões**, redução de 28,3% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior. Essa queda é justificada principalmente pela redução das despesas com publicidade, propaganda e comissões de vendas entre os períodos. Em relação ao trimestre anterior as despesas comerciais foram 35,0% menores devido às despesas com publicidade e propaganda, explicada pela realização do evento “Só a Helbor Tem” no 3T21. Estes valores corresponderam a 10,9%; 11,2% e 9,2% da receita líquida do 4T21, 4T20 e 3T21, respectivamente.

No ano de 2021 as Despesas Comerciais somaram **R\$ 85,9 milhões**, alta de 1,2% em relação ano anterior, explicada principalmente pelo maior volume de lançamentos na comparação entre os períodos. Vale lembrar que em 2020 os lançamentos foram prejudicados pelas medidas de proteção adotadas para prevenção da COVID-19.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

| (R\$ Mil) | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 3T21 | 4T21 x 3T21 | 2021 | 2020 | 2021 x 2020 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Publicidade e Propaganda | (2.995) | (5.274) | -43,2% | (8.883) | -66,3% | (22.169) | (14.936) | 48,4% |
| Comissões de Venda | (7.485) | (9.207) | -18,7% | (5.996) | 24,8% | (24.971) | (32.776) | -23,8% |
| Estandes de Venda | (2.016) | (3.252) | -38,0% | (4.458) | -54,8% | (14.765) | (10.652) | 38,6% |
| Decoração de Apartamento Modelo | (1.433) | (880) | 62,8% | (1.462) | -2,0% | (6.108) | (3.017) | 102,5% |
| Taxa de Administração | (191) | (14) | n.a. | (424) | -55,0% | (1.210) | (512) | 136,3% |
| Manutenção de estoque pronto | (2.892) | (5.093) | -43,2% | (4.955) | -41,6% | (16.713) | (23.051) | -27,5% |
| Total Despesas Comerciais | (17.012) | (23.720) | -28,3% | (26.178) | -35,0% | (85.936) | (84.944) | 1,2% |
| Receita Operacional Líquida | 156.267 | 212.674 | -26,5% | 283.509 | -44,9% | 948.003 | 973.821 | -2,7% |
| Despesas Comerciais / Receita Líquida | 10,9% | 11,2% | -0,3 p.p. | 9,2% | 1,7 p.p. | 9,1% | 8,7% | 0,4 p.p. |

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T21, a Receita Financeira totalizou **R\$ 20,3 milhões**, queda de 49,4% se comparada ao mesmo período do ano anterior e aumento de 110,9% em relação ao 3T21. Já as Despesas Financeiras apresentaram saldo de **R\$ 10,8 milhões** no período, queda de 29,5% vis-à-vis o 4T20 e praticamente em linha se comparado ao 3T21. Com isso o Resultado Financeiro do trimestre resultou em uma Receita Financeira de **R\$ 9,5 milhões** ante R\$ 24,8 milhões no 4T20 e uma Despesa Financeira R\$ 1,1 milhão no 3T21. A queda do Resultado Financeiro é explicada pela variação dos saldos da variação monetária ativa e passiva que são indexados pelo IGP-M, sendo que o índice no 4T21 foi de 1,54% e no 4T20 foi de 7,64%, além da composição dos juros do endividamento nos diferentes períodos

No acumulado do ano a **Receita Financeira** foi de **R\$ 79,0 milhões**, redução de 8,3% na comparação com o ano de 2020. As **Despesas Financeiras** totalizaram **R\$ 63,4 milhões**, alta de 16,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, desta forma o **resultado financeiro** alcançou uma Receita Financeira de **R\$ 15,6 milhões**, ante R\$ 31,4 milhões registrada no mesmo período do ano anterior. Esta variação é explicada pelos mesmos fatores que influenciaram os resultados do trimestre.



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

| (R\$ Mil) | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 3T21 | 4T21 x 3T21 | 2021 | 2020 | 2021 x 2020 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Receitas de Aplicações Financeiras | 2.520 | 3.890 | -35,2% | 1.004 | 151,0% | 5.884 | 14.718 | -60,0% |
| Varição Monetária Ativa | 796 | 29.889 | -97,3% | 3.038 | -73,8% | 42.319 | 57.570 | -26,5% |
| Juros Ativos sobre Contratos | (893) | 6.153 | n.a. | 5.052 | n.a. | 12.152 | 13.218 | -8,1% |
| Juros e Multas por Atraso | 14 | 100 | -86,0% | 81 | -82,7% | 307 | 486 | -36,8% |
| Outras Receitas Financeiras | 17.828 | 18 | n.a. | 434 | n.a. | 18.346 | 137 | n.a. |
| Total de Receitas Financeiras | 20.265 | 40.050 | -49,4% | 9.609 | 110,9% | 79.008 | 86.129 | -8,3% |
| Juros Pagos ou Incorridos | (17.079) | (3.827) | 346,3% | (5.307) | 221,8% | (41.851) | (26.729) | 56,6% |
| Varição Monetária Passiva | (84) | (4.055) | -97,9% | (3.406) | -97,5% | (14.103) | (11.132) | 26,7% |
| Comissões e despesas bancárias | 361 | (797) | n.a. | (406) | n.a. | (1.320) | (1.914) | -31,0% |
| Outras Despesas Financeiras | 6.012 | (6.618) | n.a. | (1.619) | n.a. | (6.166) | (14.931) | -58,7% |
| Total de Despesas Financeiras | (10.790) | (15.297) | -29,5% | (10.738) | 0,5% | (63.440) | (54.706) | 16,0% |
| Resultado Financeiro | 9.475 | 24.753 | -61,7% | (1.129) | n.a. | 15.568 | 31.423 | -50,5% |

EBITDA

No 4T21, o EBITDA totalizou R\$ 15,2 milhões, uma redução ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA de R\$ 28,2 milhões, fruto da reversão dos resultados em projetos não controlados pela Helbor que são reconhecidos através de equivalência patrimonial. A Margem EBITDA, por sua vez, foi de 9,7%, número inferior ao mesmo período do ano anterior.

Em 2021, o EBITDA alcançou R\$ 170,1 milhões, crescimento de R\$ 103,7 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior. A Margem EBITDA, no acumulado do ano, foi de 17,9%, superior 11,1 p.p. em relação a 2020. Este desempenho reflete a melhora dos resultados operacionais que a Companhia gerou ao longo deste período.

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

| (R\$ Mil) | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 3T21 | 4T21 x 3T21 | 2021 | 2020 | 2021 x 2020 |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| Lucro Antes do IR e da CS | 18.400 | 44.988 | -59,1% | 52.180 | -64,7% | 166.275 | 84.561 | 96,6% |
| (-) Receitas Financeiras | 20.265 | 40.050 | -49,4% | 9.609 | 110,9% | 79.008 | 86.129 | -8,3% |
| (+) Despesas Financeiras | 10.790 | 15.297 | -29,5% | 10.738 | 0,5% | 63.440 | 54.706 | 16,0% |
| (+) Depreciação e Amortização | 6.276 | 7.989 | -21,4% | 3.341 | 87,8% | 19.363 | 13.249 | 46,1% |
| EBITDA | 15.201 | 28.224 | -46,1% | 56.650 | -73,2% | 170.070 | 66.387 | 156,2% |

| (R\$ Mil) | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 3T21 | 4T21 x 3T21 | 2021 | 2020 | 2021 x 2020 |
|--------------------------------------|----------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Receita Operacional Líquida | 156.267 | 212.674 | -26,5% | 283.509 | -44,9% | 948.003 | 973.821 | -2,7% |
| Margem EBITDA | 9,7% | 13,3% | -3,6 p.p. | 20,0% | -10,3 p.p. | 17,9% | 6,8% | 11,1 p.p. |
| EBITDA | 15.201 | 28.224 | -46,1% | 56.650 | -73,2% | 170.070 | 66.387 | 156,2% |
| (+) Ajuste a Valor Presente | (2.726) | 3.800 | -171,7% | 3.487 | -178,2% | (105) | 5.099 | -102,1% |
| (+) Outras receitas e despesas | (23.952) | 4.016 | -696,4% | (555) | 4215,7% | (56.008) | (564) | 9830,5% |
| (+) Encargos Financeiros no Custo | 10.056 | 20.590 | -51,2% | 18.495 | -45,6% | 59.993 | 74.104 | -19,0% |
| EBITDA Ajustado | (1.421) | 56.630 | -102,5% | 78.077 | -101,8% | 173.950 | 145.026 | 19,9% |
| Receita Operacional Líquida Ajustada | 153.541 | 216.474 | -29,1% | 286.996 | -46,5% | 947.898 | 978.920 | -3,2% |
| Margem EBITDA Ajustada | -0,9% | 26,2% | -27,1 p.p. | 27,2% | -28,1 p.p. | 18,4% | 14,8% | 3,6 p.p. |



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

LUCRO LÍQUIDO

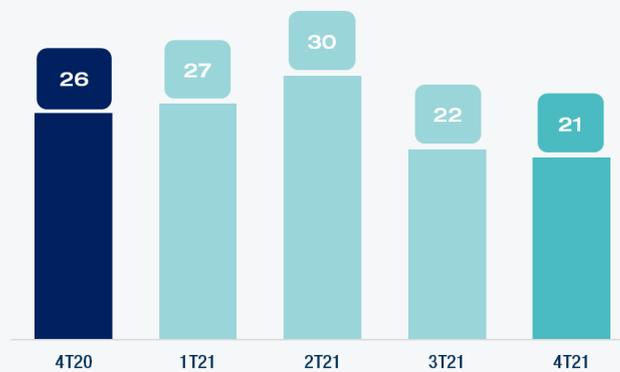
No 4T21, a Companhia registrou **Lucro Líquido da controladora de R\$ 21,1 milhões**, redução de **19,4%** sobre o mesmo período do ano anterior, influenciado pelo menor resultado entre os períodos. A **Margem Líquida** do período atingiu **13,5%**, melhora de 5,8 p.p. frente à margem do 3T21.

No acumulado do ano de 2021, o Lucro Líquido da controladora totalizou R\$ 101,0 milhões versus R\$ 26,5 milhões registrados no mesmo período do ano anterior.

Os resultados da Companhia vêm apresentando uma melhora constante, 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, contribuindo para que o resultado siga a tendência de crescimento.

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

RESULTADO LÍQUIDO TRIMESTRAL



| R\$ mil, exceto quando indicado | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 3T21 | 4T21 x 3T21 | 2021 | 2020 | 2021 x 2020 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------------|------|-------------|-------|------|-------------|
| Margem Líquida (%) | 13,5% | 12,3% | 1,2 p.p. | 7,8% | 5,8 p.p. | 10,7% | 2,7% | 7,9 p.p. |
| ROAE Consolidado UDM (%) ¹ | 8,1% | 3,8% | 4,2 p.p. | 9,0% | -0,9 p.p. | 8,1% | 3,8% | 4,2 p.p. |
| Lucro por ação (R\$) ² | 0,16 | 0,20 | -18,7% | 0,17 | -4,0% | 0,76 | 0,20 | n.a. |

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

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



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

RESULTADOS A APROPRIAR

A **Receita a Apropriar** totalizou **R\$ 527,0 milhões** no 4T21, uma **alta de 26,7%** quando comparado ao 4T20. Já em relação ao 3T21 houve uma redução de 6,9%. A **Margem a Apropriar** do 4T21 registrou **36,3%**, queda de **1,3 p.p.** se comparado do 4T20 e praticamente em linha na comparação com o 3T21, um nível ainda alto quando consideramos a tendência positiva explicada pelo *mix* de vendas entre as unidades do Novo Ciclo e Legado.

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

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

| (R\$ Mil) | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 3T21 | 4T21 x 3T21 |
|---|-----------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Receita a Apropriar | 527.014 | 416.098 | 26,7% | 566.202 | -6,9% |
| Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹ | (335.736) | (259.554) | 29,4% | (361.512) | -7,1% |
| Resultado a Apropriar | 191.278 | 156.544 | 22,2% | 204.690 | -6,6% |
| Margem a Apropriar (%) | 36,3% | 37,6% | -1,3 p.p. | 36,2% | 0,1 p.p. |

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

RECEBÍVEIS

O **Total de Recebíveis**, líquidos de AVP e Provisão para rescisões de contratos de clientes (reflexo da adoção do CPC 48), atingiu **R\$ 776,9 milhões** no 4T21, sendo R\$ 521,2 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 255,7 milhões de unidades em construção. Redução do saldo de recebíveis no 4T21 em relação ao 4T20 foi de 4,8%, se comparado ao 3T21 houve uma redução de 9,0%. Tais reduções, são explicadas, principalmente pelo menor saldo em Contas a Receber, dos projetos em Construção.

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 | | |
|--------------------------------------|------------------|----------|-------------|---------------|----------|-------------|--------------------------------|----------|-------------|
| | 4T21 | 3T21 | 4T21 x 3T21 | 4T21 | 3T21 | 4T21 x 3T21 | 4T21 | 3T21 | 4T21 x 3T21 |
| Contas a Receber | 393.345 | 398.016 | -1,2% | 219.774 | 298.729 | -26,4% | 613.119 | 696.745 | -12,0% |
| Ajuste a Valor Presente | - | - | n.a. | (12.966) | (15.692) | -17,4% | (12.966) | (15.692) | -17,4% |
| Provisão para perdas de crédito | (2.474) | (1.356) | 82,4% | - | - | n.a. | (2.474) | (1.356) | 82,4% |
| Provisão para rescisões de contratos | (32.452) | (28.929) | 12,2% | - | - | n.a. | (32.452) | (28.929) | 12,2% |
| Outros Créditos | 162.771 | 138.009 | 17,9% | 48.883 | 64.726 | -24,5% | 211.654 | 202.735 | 4,4% |
| Total | 521.190 | 505.740 | 3,1% | 255.691 | 347.763 | -26,5% | 776.881 | 853.503 | -9,0% |



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

| (R\$ Mil) | Obras Concluídas | | | Em Construção | | | Total de Recebíveis no Balanço | | |
|--------------------------------------|------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|---------------|--------------------------------|----------------|--------------|
| | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 |
| Contas a Receber | 393.345 | 348.439 | 12,9% | 219.774 | 374.599 | -41,3% | 613.119 | 723.038 | -15,2% |
| Ajuste a Valor Presente | - | - | n.a. | (12.966) | (13.072) | -0,8% | (12.966) | (13.072) | -0,8% |
| Provisão para perdas de crédito | (2.474) | (1.382) | 79,0% | - | - | n.a. | (2.474) | (1.382) | 79,0% |
| Provisão para rescisões de contratos | (32.452) | (39.522) | -17,9% | - | (98) | n.a. | (32.452) | (39.620) | -18,1% |
| Outros Créditos | 162.771 | 83.213 | 95,6% | 48.883 | 63.662 | -23,2% | 211.654 | 146.875 | 44,1% |
| Total | 521.190 | 390.748 | 33,4% | 255.691 | 425.091 | -39,9% | 776.881 | 815.839 | -4,8% |

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de **Disponibilidades** totalizou **R\$ 376,0 milhões** no encerramento do 4T21, o que representa uma queda de 16,4% em relação ao saldo existente de R\$ 449,5 milhões ao fim do 4T20, explicado, principalmente pela utilização dos recursos para a redução do endividamento. Na comparação com o trimestre anterior houve um aumento de 3,9% vis-à-vis o montante de R\$ 361,7 milhões registrado no 3T21. Ao fim do ano, o endividamento total totalizou R\$ 1.294,8 milhões, uma diminuição de 9,4% em relação ao mesmo período de 2020 e aumento de 3,9% em relação ao 3T21.



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

| Endividamento (R\$ Mil) | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 3T21 | 4T21 x 3T21 |
|----------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|-------------|
| Empréstimos | 328.628 | 400.319 | -17,9% | 388.755 | -15,5% |
| Financiamento de Obra | 319.873 | 377.737 | -15,3% | 338.327 | -5,5% |
| CRI e CCB de estoques | 646.264 | 651.115 | -0,7% | 519.640 | 24,4% |
| Endividamento Total | 1.294.765 | 1.429.171 | -9,4% | 1.246.722 | 3,9% |
| Circulante | 435.408 | 460.706 | -5,5% | 533.701 | -18,4% |
| Não Circulante | 859.357 | 968.465 | -11,3% | 713.021 | 20,5% |

Ressaltamos que no encerramento de 2021, 66% da Dívida Bruta estava concentrado no passivo não circulante contra 68% quando comparado com 2020 e 57% no 3T21, demonstrando um perfil saudável e compatível com a nossa atividade de incorporação imobiliária, que por característica, possui um longo ciclo.

A Dívida Líquida da Helbor representa 51% do Patrimônio Líquido consolidado.



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da Dívida Líquida:

| Endividamento (R\$ Mil) | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 3T21 | 4T21 x 3T21 |
|---|-----------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Endividamento Total | 1.294.765 | 1.429.171 | -9,4% | 1.246.722 | 3,9% |
| Disponibilidades | 375.978 | 449.507 | -16,4% | 361.708 | 3,9% |
| Dívida Líquida | 918.787 | 979.664 | -6,2% | 885.014 | 3,8% |
| Financiamento de Obra (SFH, CCB e CRI) | 966.137 | 1.028.852 | -6,1% | 857.967 | 12,6% |
| Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB) | (47.350) | (49.188) | -3,7% | 27.047 | -275,1% |
| Patrimônio Líquido Consolidado | 1.814.389 | 1.674.947 | 8,3% | 1.840.946 | -1,4% |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado | 50,6% | 58,5% | -7,9 p.p. | 48,1% | 2,5 p.p. |
| Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI) / Patrimônio Líquido Consolidado | -2,6% | -2,9% | 0,3 p.p. | 1,5% | -4,1 p.p. |



No ano de 2021 registramos uma Geração de Caixa de R\$ 60,9 milhões devido à redução de endividamento.

| Endividamento (R\$ Mil) | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Disponibilidades | 449.507 | 442.850 | 426.705 | 361.708 | 375.978 |
| Empréstimos e Financiamentos | 1.429.171 | 1.380.832 | 1.321.737 | 1.246.722 | 1.294.765 |
| Dívida Líquida - Início do período | 953.706 | 979.664 | 937.982 | 895.032 | 885.014 |
| Dívida Líquida - Final do período | 979.664 | 937.982 | 895.032 | 885.014 | 918.787 |
| (Cash Burn) Geração de Caixa | (25.958) | 41.682 | 42.950 | 10.018 | (33.773) |

Geração de Caixa 2021
R\$ 60,9 Milhões





5) EVENTOS SUBSEQUENTES

Iniciamos o ano de 2022 com o lançamento de dois projetos que haviam sido postergados no 4T21, conforme divulgado em nossa prévia operacional. O Helbor Jardins por Artefacto e o Figueira Leopoldo, ambos de altíssimo padrão, localizados na Rua Haddock Lobo e Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, respectivamente, áreas nobres de São Paulo. O VGV total desses projetos soma R\$ 570,7 milhões, sendo Parte Helbor R\$ 297,5 milhões.

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

DATA: 30 de março de 2022

HORA: 15h00 (Horário de Brasília)

14h00 (Horário de NY)

Português/Inglês*

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

*Tradução Simultânea

6) CONTATO DE RI



Tel.: +55 11 3174-1211

+55 11 4795-8555

Diretor de RI
Franco Gerodetti Neto

RI
Thiago Tsuda
Luis Monteiro
Bruno Vitiello





7) ANEXOS

ANEXO I – INDICADORES

| R\$ mil, exceto quando indicado | 4T21 | 4T20 | 4T21 x 4T20 | 3T21 | 4T21 x 3T21 | 2021 | 2020 | 2021 x 2020 |
|--|------------|-----------|-------------|-----------|---------------|------------|-----------|-------------|
| Lançamentos (R\$ mil) | | | | | | | | |
| VGV Total | 359.052 | 433.448 | -17,2% | 278.956 | 28,7% | 1.513.563 | 649.159 | 133,2% |
| VGV Helbor | 168.698 | 259.105 | -34,9% | 190.476 | -11,4% | 868.322 | 396.264 | 119,1% |
| Participação Helbor (%) | 47,0% | 59,8% | -12,8 p.p. | 68,3% | -2.129,7 p.p. | 57,4% | 61,0% | -3,7 p.p. |
| Número de Empreendimentos Lançados | 3 | 5 | -40,0% | 3 | 0,0% | 11 | 7 | 57,1% |
| Número de Unidades Lançadas | 612 | 564 | 8,5% | 690 | -11,3% | 2.261 | 818 | 176,4% |
| Vendas Contratadas (R\$ mil) | | | | | | | | |
| Vendas Contratadas Totais | 258.259 | 410.047 | -37,0% | 420.531 | -38,6% | 1.468.701 | 1.446.727 | 1,5% |
| Vendas Contratadas Helbor | 164.126 | 254.523 | -35,5% | 267.710 | -38,7% | 972.239 | 960.253 | 1,2% |
| Participação Helbor (%) | 63,6% | 62,1% | 1,5 p.p. | 63,7% | -0,1 p.p. | 127,2% | 66,4% | 60,8 p.p. |
| Número de Unidades Vendidas | 420 | 591 | -171 | 728 | -308 | 2.224 | 2.346 | -122 |
| VSO Parte Helbor (%) | 8,9% | 13,9% | -5,0 p.p. | 14,1% | -5,2 p.p. | 0,0% | 46,3% | -46,3 p.p. |
| Banco de Terrenos (R\$ mil) | | | | | | | | |
| VGV Total | 10.451.123 | 8.357.655 | 25,0% | 9.618.043 | 8,7% | 10.451.123 | 8.357.655 | 25,0% |
| VGV Helbor | 6.456.474 | 5.620.021 | 14,9% | 6.050.176 | 6,7% | 6.456.474 | 5.620.021 | 14,9% |
| Estoque (R\$ mil) | | | | | | | | |
| Estoque Total | 2.769.687 | 2.347.868 | 18,0% | 2.577.621 | 7,5% | 2.769.687 | 2.347.868 | 18,0% |
| Estoque Helbor | 1.748.228 | 1.611.619 | 8,5% | 1.679.545 | 4,1% | 1.748.228 | 1.611.619 | 8,5% |
| Entregas (R\$ mil) | | | | | | | | |
| VGV Total | 257.443 | 205.531 | 25,3% | 298.990 | -13,9% | 1.269.193 | 881.980 | 43,9% |
| VGV Helbor | 155.118 | 78.454 | 97,7% | 209.293 | -25,9% | 784.935 | 506.058 | 55,1% |
| Número de Unidades Entregues | 145 | 200 | -27,5% | 398 | -63,6% | 1.477 | 1.267 | 16,6% |
| Destaque Financeiros (R\$ mil) | | | | | | | | |
| Receita Operacional Líquida | 156.267 | 212.674 | -26,5% | 283.509 | -44,9% | 948.003 | 973.821 | -2,7% |
| Lucro/Prejuízo Bruto | 44.052 | 55.564 | -20,7% | 79.632 | -44,7% | 250.838 | 192.113 | 30,6% |
| Margem Bruta (%) | 28,2% | 26,1% | 2,1 p.p. | 28,1% | 0,1 p.p. | 26,5% | 19,7% | 6,8 p.p. |
| Margem Bruta Ajustada (%) | 33,5% | 36,9% | -3,4 p.p. | 35,4% | -1,9 p.p. | 32,8% | 27,7% | 5,1 p.p. |
| DGA / Receita Líquida (%) | 12,8% | 11,0% | 1,8 p.p. | 7,5% | 5,3 p.p. | 9,1% | 8,6% | 0,5 p.p. |
| EBITDA | 15.201 | 28.224 | -46,1% | 56.650 | -73,2% | 170.070 | 66.387 | 156,2% |
| Margem EBITDA (%) | 9,7% | 13,3% | -3,6 p.p. | 20,0% | -10,3 p.p. | 17,9% | 6,8% | 11,1 p.p. |
| Margem EBITDA Ajustada (%) | -0,9% | 26,2% | -27,1 p.p. | 27,2% | -28,1 p.p. | 18,4% | 14,8% | 3,6 p.p. |
| Lucro/Prejuízo Líquido Controlador | 21.127 | 26.203 | -19,4% | 22.012 | -4,0% | 100.969 | 26.518 | 280,8% |
| Margem Líquida (%) | 13,5% | 4,7% | 8,8 p.p. | 7,8% | 5,8 p.p. | 10,7% | 2,7% | 7,9 p.p. |
| ROAE Consolidado UDM (%) ¹ | 8,1% | 3,8% | 4,2 p.p. | 9,0% | -0,9 p.p. | 8,1% | 3,8% | 4,2 p.p. |
| Lucro por ação (R\$) ² | 0,16 | 0,20 | -19,4% | 0,17 | -4,0% | 0,76 | 0,07 | n.a. |
| Resultados a Apropriar (R\$ mil) | | | | | | | | |
| Receita Líquida a Apropriar | 527.014 | 416.098 | 26,7% | 566.202 | -6,9% | 527.014 | 416.098 | 26,7% |
| Resultados a Apropriar | 191.278 | 156.544 | 22,2% | 204.690 | -6,6% | 191.278 | 156.544 | 22,2% |
| Margem a Apropriar (%) | 36,3% | 37,6% | -1,3 p.p. | 36,2% | 0,1 p.p. | 36,3% | 37,6% | -1,3 p.p. |
| Endividamento (R\$ mil) | | | | | | | | |
| Dívida Líquida | 918.787 | 979.664 | -6,2% | 885.014 | 3,8% | 918.787 | 920.938 | -0,2% |
| Dívida Líquida ex-SFH | -47.350 | (49.188) | -3,7% | 27.047 | -275,1% | -47.350 | (49.188) | -3,7% |
| Dív. Líq / Patrim. Líq. Consol. (%) | 50,6% | 58,5% | -7,9 p.p. | 48,1% | 2,5 p.p. | 50,6% | 58,5% | -7,9 p.p. |
| Dív. Líq ex-SFH / Patrim. Líq. Consol. (%) | -2,6% | -2,9% | 0,3 p.p. | 1,5% | -4,1 p.p. | -2,6% | -2,9% | 0,3 p.p. |

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

2 – A partir de agosto de 2020 o número de ações passou a ser 133.851.072 devido o grupamento de ações.

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



ANEXOS

ANEXO II – EMPREENDIMENTOS

Contempla apenas empreendimentos que não foram 100% vendidos

| Ano | Empreendimento | Lançamento | Previsão de Entrega | Localização | Segmento | Total de Unid. | GVV Total (R\$ mil) | GVV Helbor (R\$ mil) | % Vendido* | Evolução da Obra (%) |
|-----------------------------|---|------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------|---------------------|----------------------|------------|----------------------|
| 2011 | Rio Business Center | jun-11 | Entregue | Rio de Janeiro | Comercial | 178 | 41.268 | 41.268 | 84% | 100% |
| | Helbor Offices São Paulo III | dez-11 | Entregue | São Paulo | Comercial | 300 | 55.372 | 55.372 | 74% | 100% |
| | Link Office, Mall & Stay | dez-11 | Entregue | Rio de Janeiro | Comercial e Médio-Alto | 644 | 367.723 | 294.179 | 93% | 100% |
| 2012 | Helbor Offices Imperatriz Leopoldina | mar-12 | Entregue | São Paulo | Comercial | 183 | 57.360 | 57.360 | 99% | 100% |
| | Mondial Salvador | mai-12 | Entregue | Salvador | Hotel, Comercial e Médio-Alto | 457 | 126.134 | 75.680 | 99% | 100% |
| | Offices Nações Unidas | set-12 | Entregue | São Paulo | Comercial | 238 | 70.087 | 35.044 | 98% | 100% |
| | Helbor Offices São Vicente | set-12 | Entregue | São Vicente | Comercial | 472 | 145.066 | 130.559 | 54% | 100% |
| | Helbor Patteo Mogilar Sky | set-12 | Entregue | Mogi das Cruzes | Comercial | 330 | 61.126 | 48.901 | 85% | 100% |
| | Adagio Alphaville | out-12 | Entregue | Barueri | Hotel | 275 | 83.238 | 33.295 | 53% | 100% |
| | Rio Stay Residence | nov-12 | Entregue | Rio de Janeiro | Médio | 187 | 94.124 | 65.887 | 98% | 100% |
| | Landscape by Helbor | nov-12 | Entregue | Mogi das Cruzes | Alto | 192 | 229.020 | 183.216 | 88% | 100% |
| | Square Offices & Mall | dez-12 | Entregue | Taubaté | Comercial | 138 | 35.481 | 31.933 | 89% | 100% |
| | Helbor Dual Patteo Mogilar | dez-12 | Entregue | Mogi das Cruzes | Comercial | 306 | 88.897 | 71.118 | 96% | 100% |
| 2013 | Helbor Dual Offices & Corporate | mar-13 | Entregue | Joinville | Comercial | 242 | 60.098 | 54.088 | 99% | 100% |
| | Passarela Park Prime - 1ª Fase | mai-13 | Entregue | Campo Grande | Alto | 220 | 171.057 | 68.423 | 99% | 100% |
| | Park Inn By Radisson Santos | set-13 | Entregue | Santos | Hotel | 241 | 74.334 | 37.167 | 45% | 100% |
| | Helbor Offices Savassi | out-13 | Entregue | Belo Horizonte | Comercial | 198 | 60.064 | 48.051 | 90% | 100% |
| | One Eleven Home and Work By Helbor | nov-13 | Entregue | São Paulo | Comercial e Médio-Alto | 176 | 170.529 | 136.544 | 98% | 100% |
| | Neolink Office, Mall & Stay | dez-13 | Entregue | Rio de Janeiro | Comercial e Médio | 429 | 192.552 | 134.786 | 91% | 100% |
| | Helbor Trilogy, Home & Office - 1ª fase | dez-13 | Entregue | São Bernardo do Campo | Comercial e Médio | 780 | 198.980 | 139.286 | 81% | 100% |
| | Centro Empresarial Aquarius | dez-13 | Entregue | São José dos Campos | Comercial | 644 | 105.029 | 84.023 | 78% | 100% |
| 2014 | Up Offices Berrini | mar-14 | Entregue | São Paulo | Comercial | 234 | 88.178 | 66.134 | 85% | 100% |
| | Helbor Family Garden - 1ª Fase | set-14 | Entregue | São Bernardo do Campo | Médio-Alto | 206 | 161.933 | 97.160 | 98% | 100% |
| | Adagio Batei | set-14 | Entregue | Curitiba | Médio-Alto | 221 | 72.070 | 57.656 | 51% | 100% |
| | Helbor Reserva da Praça | set-14 | Entregue | Fortaleza | Médio | 189 | 114.921 | 114.910 | 98% | 100% |
| | The CityPlex Osasco | out-14 | Entregue | Osasco | Comercial Médio-Alto | 364 | 102.823 | 71.976 | 90% | 100% |
| | Helbor Downtown Offices | out-14 | Entregue | São José dos Campos | Comercial | 203 | 52.997 | 52.992 | 58% | 100% |
| | Helbor Trend Higienópolis | dez-14 | Entregue | São Paulo | Alto | 226 | 73.456 | 66.110 | 95% | 100% |
| 2015 | Helbor Urban Resort - 1ª fase | mar-15 | Entregue | São Paulo | Médio-Alto | 176 | 57.191 | 40.034 | 77% | 100% |
| | Helbor Family Garden - 2ª Fase | abr-15 | Entregue | São Bernardo do Campo | Médio-Alto | 150 | 107.930 | 64.758 | 85% | 100% |
| 2016 | Helbor Art Paulista | dez-16 | Entregue | São Paulo | Médio-Alto | 204 | 106.196 | 106.196 | 76% | 100% |
| 2017 | Helbor Visionist Cabral | jun-17 | Entregue | Curitiba | Médio-Alto | 230 | 131.565 | 92.095 | 94% | 100% |
| | Helbor Patteo Bosque Maia - 1ª Fase | dez-17 | set-20 | Guarulhos | Comercial e Médio | 291 | 58.208 | 46.567 | 96% | 100% |
| | Caminhos da Lapa Condomínio Jerivás | dez-17 | Entregue | São Paulo | Alto | 200 | 205.531 | 78.454 | 88% | 100% |
| 2018 | Myrá | mar-18 | Entregue | Barueri | Alto | 50 | 145.182 | 65.332 | 88% | 100% |
| | Helbor Patteo Bosque Maia - 2ª fase | jun-18 | Entregue | Guarulhos | Médio-Alto | 192 | 120.732 | 96.586 | 91% | 100% |
| | Palmer 683 By Helbor | ago-18 | Entregue | Santo André | Alto | 54 | 59.857 | 29.928 | 98% | 100% |
| | Helbor Spazio Vita | set-18 | mar-21 | São Paulo | Médio-Alto | 170 | 85.348 | 76.813 | 92% | 100% |
| | My Helbor Osasco | nov-18 | Entregue | Osasco | Médio-Alto | 155 | 61.359 | 61.359 | 82% | 100% |
| | Helbor Praças Ipoema | nov-18 | Entregue | Mogi das Cruzes | Médio | 268 | 96.111 | 73.411 | 81% | 100% |
| 2019 | Faccos Jardins by Helbor | fev-19 | nov-21 | São Paulo | Altíssimo | 19 | 125.458 | 62.729 | 68% | 100% |
| | Helbor São Paulo South House | mar-19 | mar-21 | São Paulo | Médio-Alto | 216 | 155.427 | 108.799 | 92% | 100% |
| | Helbor Landscape Ecoville | jun-19 | out-21 | Curitiba | Alto | 126 | 131.985 | 105.588 | 85% | 100% |
| | W Residences São Paulo | set-19 | mai-23 | São Paulo | Altíssimo | 216 | 460.270 | 264.655 | 37% | 37% |
| | Helbor My Square | nov-19 | out-22 | São Paulo | Médio-Alto | 252 | 115.963 | 57.982 | 75% | 67% |
| | Helbor Passeo Patteo Mogilar - 1ª Fase | nov-19 | dez-22 | Mogi das Cruzes | Médio-Alto | 324 | 229.989 | 183.991 | 59% | 64% |
| 2020 | Helbor Edition Vila Madalena | dez-19 | mar-23 | São Paulo | Alto | 169 | 107.482 | 96.734 | 60% | 34% |
| | Helbor Window Moema | set-20 | mai-23 | São Paulo | Alto | 211 | 138.391 | 83.035 | 97% | 23% |
| | DNA Taquaral | nov-20 | jun-23 | Campinas | Médio-Alto | 90 | 47.694 | 33.386 | 44% | 20% |
| | Caminhos da Lapa - Elo | nov-20 | jun-23 | São Paulo | Médio | 308 | 157.642 | 60.203 | 68% | 12% |
| | Reserva Ipoema by Helbor - 1ª Fase | nov-20 | mai-23 | Mogi das Cruzes | Médio-Alto | 70 | 91.120 | 36.448 | 33% | 25% |
| | Helbor Allure | dez-20 | jul-23 | São Paulo | Alto | 30 | 52.835 | 44.910 | 62% | 13% |
| 2021 | Helbor Signature | dez-20 | jul-23 | Joinville | Alto | 66 | 84.157 | 84.157 | 24% | 15% |
| | Helbor Patteo Klabin - 1ª Fase | fev-21 | jan-24 | São Paulo | Médio-Alto | 306 | 124.657 | 74.794 | 92% | 14% |
| | Helbor Passeo Patteo Mogilar - 2ª Fase | mai-21 | out-23 | Mogi das Cruzes | Médio-Alto | 108 | 97.340 | 77.872 | 23% | 40% |
| | Reserva Caminhos da Lapa - 1ª Fase | jun-21 | jun-24 | São Paulo | Médio-Alto | 171 | 198.197 | 99.098 | 47% | 4% |
| | Helbor Grand Home Patteo Klabin - 2ª Fase | jun-21 | jun-24 | São Paulo | Alto | 240 | 376.193 | 225.716 | 27% | 2% |
| | Reserva Ipoema by Helbor Home - 2ª Fase | jun-21 | set-24 | Mogi das Cruzes | Médio-Alto | 134 | 79.168 | 31.667 | 55% | 11% |
| | Helbor Patteo São Paulo | jul-21 | mai-24 | São Paulo | Médio-Alto | 167 | 123.704 | 61.846 | 72% | 7% |
| | To. LIV Pinheiros - 1ª Fase | ago-21 | fev-24 | São Paulo | Econômico | 176 | 53.244 | 26.622 | 78% | 4% |
| | Helbor B. LIV | set-21 | jan-24 | São Paulo | Econômico | 347 | 102.008 | 102.008 | 24% | 0% |
| | Residencial – Casa Vila Nova | dez-21 | fev-24 | São Paulo | Altíssimo | 12 | 65.235 | 45.665 | 17% | 0% |
| To. LIV Pinheiros - 2ª Fase | dez-21 | set-24 | São Paulo | Econômico | 224 | 72.756 | 36.378 | 15% | 0% | |
| ELO Duo – Caminhos da Lapa | dez-21 | set-24 | São Paulo | Médio | 376 | 221.061 | 86.656 | 10% | 0% | |



ANEXO III – GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ANEXOS

ANEXO III – GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

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

DRE

| | CONTROLADORA | | CONSOLIDADO | |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Receita líquida | 1.903 | 7.399 | 948.003 | 973.821 |
| Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados | (79) | (55) | (697.165) | (781.708) |
| Lucro (prejuízo) bruto | 1.824 | 7.344 | 250.838 | 192.113 |
| Despesas e receitas: | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | (56.677) | (56.391) | (86.145) | (84.086) |
| Despesas comerciais | (459) | (1.998) | (85.936) | (84.944) |
| Despesas tributárias | (2.451) | (1.501) | (7.909) | (11.658) |
| Outras receitas e despesas | 27.046 | (3.500) | 56.008 | 564 |
| Equivalência patrimonial | 152.637 | 92.498 | 23.852 | 41.151 |
| Resultado antes do resultado financeiro | 121.920 | 36.452 | 150.708 | 53.140 |
| Resultado financeiro: | | | | |
| Despesas financeiras | (39.759) | (29.651) | (63.440) | (54.706) |
| Receitas financeiras | 18.864 | 19.810 | 79.008 | 86.129 |
| Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social | 101.025 | 26.611 | 166.276 | 84.563 |
| Imposto de renda e contribuição social: | | | | |
| Correntes | - | - | (22.373) | (22.522) |
| Diferidos | (56) | (93) | 996 | (87) |
| Lucro (prejuízo) do período | 100.969 | 26.518 | 144.899 | 61.954 |
| Lucro (prejuízo) do período atribuível à: | | | | |
| Acionistas controladores | - | - | 100.969 | 26.518 |
| Acionistas não controladores | - | - | 43.930 | 35.436 |
| Total | - | - | 144.899 | 61.954 |
| Lucro (prejuízo) básico por ação (valor expresso em Reais) | 0,7609 | 0,0679 | | |



ANEXOS

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

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

ATIVO

| | CONTROLADORA | | CONSOLIDADO | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ativo circulante | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 15.992 | 13.050 | 136.313 | 115.886 |
| Títulos e valores mobiliários | 152.848 | 243.875 | 239.665 | 333.621 |
| Contas a receber | 65.091 | 37.667 | 406.155 | 584.510 |
| Imóveis a comercializar | 1.258 | 1.513 | 1.795.658 | 2.074.035 |
| Outros ativos | 16.309 | 14.494 | 91.649 | 70.683 |
| Total do ativo circulante | 251.498 | 310.599 | 2.669.440 | 3.178.735 |
| Ativo não circulante | | | | |
| Contas a receber | 903 | 866 | 370.726 | 231.329 |
| Imóveis a comercializar | 815 | 815 | 653.339 | 491.690 |
| Partes relacionadas | 747.843 | 711.794 | 49.779 | 30.522 |
| Depósitos judiciais | 3.450 | 3.061 | 21.278 | 18.702 |
| Outros ativos | - | - | 13.691 | 68.756 |
| Investimentos | 2.059.806 | 1.892.566 | 331.902 | 263.573 |
| Propriedades para investimento | 9.832 | - | 101.332 | - |
| Imobilizado e intangível | 41.986 | 30.682 | 95.223 | 71.333 |
| Total do ativo não circulante | 2.864.635 | 2.639.784 | 1.637.270 | 1.175.905 |
| Total do ativo | 3.116.133 | 2.950.383 | 4.306.710 | 4.354.640 |



ANEXOS

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

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

PASSIVO CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

| Passivo circulante | CONTROLADORA | | CONSOLIDADO | |
|--|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Empréstimos e financiamentos | 287.284 | 463.710 | 411.725 | 460.659 |
| Debêntures | 23.683 | 47 | 23.683 | 47 |
| Fornecedores | 1.866 | 1.495 | 54.063 | 62.615 |
| Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias | 9.280 | 7.923 | 14.316 | 13.775 |
| Passivo a descoberto | 6.871 | 12.556 | - | - |
| Tributos diferidos | 104 | 99 | 7.775 | 10.378 |
| Adiantamentos de clientes | - | - | 82.554 | 143.102 |
| Credores por imóveis compromissados | - | - | 91.003 | 149.016 |
| Contas a pagar | 4.533 | 8.556 | 62.653 | 88.832 |
| Partes relacionadas | 740.727 | 495.690 | 75.070 | 82.714 |
| Dividendos a pagar | 23.980 | 6.298 | 23.980 | 6.298 |
| Total do passivo circulante | 1.098.328 | 996.374 | 846.822 | 1.017.436 |
| Passivo não circulante | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 581.206 | 616.673 | 788.945 | 921.365 |
| Debêntures | 70.412 | 47.100 | 70.412 | 47.100 |
| Tributos diferidos | 4.040 | 4.060 | 23.194 | 23.341 |
| Adiantamentos de clientes | - | - | 532.243 | 459.324 |
| Credores por imóveis compromissados | - | - | 172.081 | 155.227 |
| Contas a pagar | 27.567 | 20.759 | 46.059 | 32.762 |
| Provisão para demandas judiciais | 1.358 | 1.090 | 12.565 | 23.138 |
| Total do passivo não circulante | 684.583 | 689.682 | 1.645.499 | 1.662.257 |



ANEXOS

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

| Patrimônio líquido: | CONTROLADORA | | CONSOLIDADO | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Capital social integralizado | 1.310.225 | 1.310.225 | 1.310.225 | 1.310.225 |
| (-) Gastos com oferta pública de ações | (36.921) | (36.921) | (36.921) | (36.921) |
| Ações em tesouraria | (25.052) | (25.052) | (25.052) | (25.052) |
| Ajuste de avaliação patrimonial | (12.239) | (4.145) | (12.239) | (4.145) |
| Reserva legal | 6.374 | 1.326 | 6.374 | 1.326 |
| Reserva de lucros | 90.835 | 18.894 | 90.835 | 18.894 |
| Participação de acionistas não controladores | - | - | 481.167 | 410.620 |
| Total do patrimônio líquido | 1.333.222 | 1.264.327 | 1.814.389 | 1.674.947 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | 3.116.133 | 2.950.383 | 4.306.710 | 4.354.640 |