

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	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	9
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	19
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	93
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	95
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	96
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	97

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	133.851
Preferenciais	0
Total	133.851
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.157
Preferenciais	0
Total	1.157

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	3.502.909	3.116.133
1.01	Ativo Circulante	113.184	251.498
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.046	15.992
1.01.02	Aplicações Financeiras	59.909	152.848
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	59.909	152.848
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	59.909	152.848
1.01.03	Contas a Receber	39.343	65.091
1.01.03.01	Clientes	39.343	65.091
1.01.04	Estoques	1.260	1.258
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.545	2.464
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.545	2.464
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.065	9
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	1.065	9
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.016	13.836
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	1.381	832
1.01.08.01.01	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	1.381	832
1.01.08.03	Outros	635	13.004
1.02	Ativo Não Circulante	3.389.725	2.864.635
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	907.993	753.011
1.02.01.04	Contas a Receber	38.447	903
1.02.01.04.01	Clientes	38.447	903
1.02.01.05	Estoques	815	815
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	865.845	747.843
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.886	3.450
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	2.886	3.450
1.02.02	Investimentos	2.439.008	2.069.638
1.02.02.01	Participações Societárias	2.429.176	2.059.806
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	9.832	9.832
1.02.03	Imobilizado	41.017	41.182
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	41.017	41.182
1.02.04	Intangível	1.707	804
1.02.04.01	Intangíveis	1.707	804

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	3.502.909	3.116.133
2.01	Passivo Circulante	1.555.223	1.098.328
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.220	8.693
2.01.01.01	Obrigações Sociais	806	1.414
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	8.414	7.279
2.01.02	Fornecedores	1.496	1.866
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.496	1.866
2.01.03	Obrigações Fiscais	963	587
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	963	587
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	963	587
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	508.220	310.967
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	456.808	287.284
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	456.808	287.284
2.01.04.02	Debêntures	51.412	23.683
2.01.05	Outras Obrigações	1.014.755	769.240
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.011.168	740.727
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	1.011.168	740.727
2.01.05.02	Outros	3.587	28.513
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	23.980
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	3.587	4.179
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	0	354
2.01.06	Provisões	20.569	6.975
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	95	104
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	95	104
2.01.06.02	Outras Provisões	20.474	6.871
2.01.06.02.04	Passivo a descoberto	20.474	6.871
2.02	Passivo Não Circulante	585.697	684.583
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	555.340	651.618
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	520.545	581.206
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	520.545	581.206
2.02.01.02	Debêntures	34.795	70.412
2.02.02	Outras Obrigações	26.355	27.567
2.02.02.02	Outros	26.355	27.567
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	26.355	27.567
2.02.03	Tributos Diferidos	3.743	4.040
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.743	4.040
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.694	3.854
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	49	186
2.02.04	Provisões	259	1.358
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	259	1.358
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	259	1.358
2.03	Patrimônio Líquido	1.361.989	1.333.222
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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.02.07	Despesas com Oferta Publica de ações	-36.921	-36.921
2.03.04	Reservas de Lucros	97.209	97.209
2.03.04.01	Reserva Legal	6.374	6.374
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	90.835	90.835
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	32.734	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-16.206	-12.239
2.03.06.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-16.206	-12.239

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.554	5.317	72	-62
3.01.01	Vendas de Imóveis	0	0	140	140
3.01.03	Taxa de Administração	3.023	5.835	0	0
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-469	-518	-68	-202
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	-79	-79
3.03	Resultado Bruto	2.554	5.317	-7	-141
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	4.688	22.647	32.357	105.947
3.04.01	Despesas com Vendas	-104	-1.365	-793	-1.995
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.822	-53.794	-15.088	-46.601
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-18.115	-51.773	-14.321	-44.822
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-707	-2.021	-767	-1.779
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.904	2.651	-1.798	28.317
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.518	75.155	50.036	126.226
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	25.518	75.155	50.036	126.226
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7.242	27.964	32.350	105.806
3.06	Resultado Financeiro	2.695	4.610	-10.353	-25.915
3.06.01	Receitas Financeiras	10.960	23.203	2.706	10.326
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.265	-18.593	-13.059	-36.241
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.937	32.574	21.997	79.891
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	180	160	15	-49
3.08.02	Diferido	180	160	15	-49
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	10.117	32.734	22.012	79.842
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	10.117	32.734	22.012	79.842
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,07624	0,24669	0,16589	0,6017
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.99.02.01	ON	0,07624	0,24669	0,16589	0,6017

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	10.117	32.734	22.012	79.842
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-2.464	-5.615
4.02.02	Ganhos ou perdas em investimentos	0	0	-2.464	-5.615
4.03	Resultado Abrangente do Período	10.117	32.734	19.548	74.227

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	126.057	-109.258
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	68.699	-24.539
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	32.574	79.891
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	3.432	2.705
6.01.01.03	Provisões para Contingências	-1.099	279
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	-146	9
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	89.568	27.075
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-75.155	-126.226
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	18.882	-8.191
6.01.01.13	Apropriações de Encargos Financeiros s/ Mutuo	0	-1
6.01.01.17	Provisão para rescisões de contratos de cliente	643	-80
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	57.358	-84.719
6.01.02.01	Contas a Receber	-12.439	-29.936
6.01.02.02	Imóveis Destinados a Venda	-2	-11.095
6.01.02.05	Depositos Judiciais	563	-173
6.01.02.06	Outros Ativos	9.683	-13.087
6.01.02.07	Fornecedores	-370	637
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	903	579
6.01.02.12	Contas a Pagar	-2.156	4.051
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-91.261	-36.402
6.01.02.18	Contas a receber de partes relacionadas	-118.002	-3.767
6.01.02.19	Contas a pagar a partes relacionadas	270.439	4.474
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-125.896	129.275
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-4.169	-13.013
6.02.02	Investimentos	-178.232	40.910
6.02.05	Aplicações Financeiras	56.505	101.378
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-10.107	-10.408
6.03.01	Captação Empréstimos e Financiamentos	183.627	220.360
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-169.754	-224.470
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-23.980	-6.298
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-9.946	9.609
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	15.992	13.050
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.046	22.659

DFs Individuais / 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
5.01	Saldos Iniciais	1.310.225	-61.973	97.209	0	-12.239	1.333.222
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	97.209	0	-12.239	1.333.222
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
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
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	97.209	32.734	-16.206	1.361.989

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	1.310.225	-61.973	20.220	0	-4.145	1.264.327
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	20.220	0	-4.145	1.264.327
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	79.842	-5.615	74.227
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	79.842	0	79.842
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-5.615	-5.615
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-5.615	-5.615
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.310.225	-61.973	20.220	79.842	-9.760	1.338.554

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	8.486	28.458
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	140
7.01.02	Outras Receitas	8.486	28.318
7.01.02.01	Taxa de Administração	5.836	0
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	2.650	28.318
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-12.621	-11.287
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-79
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.621	-11.208
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.135	17.171
7.04	Retenções	-3.432	-2.705
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.432	-2.705
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.567	14.466
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	98.358	136.552
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	75.155	126.226
7.06.02	Receitas Financeiras	23.203	10.326
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	90.791	151.018
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	90.791	151.018
7.08.01	Pessoal	32.049	28.640
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.491	22.866
7.08.01.02	Benefícios	5.239	4.481
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.319	1.293
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.984	5.809
7.08.02.01	Federais	6.534	5.263
7.08.02.02	Estaduais	27	23
7.08.02.03	Municipais	423	523
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.024	36.727
7.08.03.01	Juros	17.529	33.878
7.08.03.03	Outras	1.495	2.849
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	32.734	79.842
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	32.734	79.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	5.096.699	4.306.710
1.01	Ativo Circulante	3.071.579	2.669.440
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	120.061	136.313
1.01.02	Aplicações Financeiras	183.538	239.665
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	183.538	239.665
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	183.538	239.665
1.01.03	Contas a Receber	537.067	406.155
1.01.03.01	Clientes	537.067	406.155
1.01.04	Estoques	2.185.998	1.795.658
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.824	4.608
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.824	4.608
1.01.07	Despesas Antecipadas	24.379	9.933
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	24.379	9.933
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.712	77.108
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	1.381	832
1.01.08.01.01	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	1.381	832
1.01.08.03	Outros	13.331	76.276
1.02	Ativo Não Circulante	2.025.120	1.637.270
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.340.481	1.108.813
1.02.01.04	Contas a Receber	465.000	370.726
1.02.01.04.01	Clientes	465.000	370.726
1.02.01.05	Estoques	786.520	653.339
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	13.031	13.691
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	59.896	49.779
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	16.034	21.278
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	16.034	21.278
1.02.02	Investimentos	586.177	433.234
1.02.02.01	Participações Societárias	467.437	331.902
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	118.740	101.332
1.02.03	Imobilizado	96.502	94.405
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	96.502	94.405
1.02.04	Intangível	1.960	818
1.02.04.01	Intangíveis	1.960	818

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	5.096.699	4.306.710
2.01	Passivo Circulante	1.042.610	846.822
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.999	9.155
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.436	1.809
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	8.563	7.346
2.01.02	Fornecedores	54.458	54.063
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	54.458	54.063
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.337	5.161
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.337	5.161
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.209	608
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	4.128	4.553
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	565.759	435.408
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	514.347	411.725
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	514.347	411.725
2.01.04.02	Debêntures	51.412	23.683
2.01.05	Outras Obrigações	397.664	335.260
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	106.795	75.070
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	106.795	75.070
2.01.05.02	Outros	290.869	260.190
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	23.980
2.01.05.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	88.717	91.003
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	39.492	62.284
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	162.645	82.554
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	15	369
2.01.06	Provisões	9.393	7.775
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.393	7.775
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	9.393	7.775
2.02	Passivo Não Circulante	2.055.464	1.645.499
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.048.952	859.357
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.014.157	788.945
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.014.157	788.945
2.02.01.02	Debêntures	34.795	70.412
2.02.02	Outras Obrigações	969.935	750.383
2.02.02.02	Outros	969.935	750.383
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	633.035	532.243
2.02.02.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	286.978	172.081
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	49.922	46.059
2.02.03	Tributos Diferidos	25.176	23.194
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	25.176	23.194
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	18.464	16.717
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	6.712	6.477
2.02.04	Provisões	11.401	12.565
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.401	12.565
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	11.401	12.565
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.998.625	1.814.389

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
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	97.209	97.209
2.03.04.01	Reserva Legal	6.374	6.374
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	90.835	90.835
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	32.734	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-16.206	-12.239
2.03.06.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-16.206	-12.239
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	636.636	481.167

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	266.844	691.457	283.510	791.736
3.01.01	Vendas de Imóveis	269.749	699.622	290.085	803.217
3.01.02	Ajuste a Valor Presente	-2.912	-6.764	-3.487	-2.621
3.01.03	Taxa de Administração	5.701	11.358	2.971	5.699
3.01.04	Aluguel de imóveis próprios	743	1.235	80	3.546
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-6.437	-13.994	-6.139	-18.105
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-194.035	-500.691	-203.877	-584.950
3.03	Resultado Bruto	72.809	190.766	79.633	206.786
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-35.634	-99.316	-26.323	-65.003
3.04.01	Despesas com Vendas	-22.873	-64.233	-26.178	-68.924
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.518	-80.999	-23.713	-72.253
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-25.234	-74.462	-21.387	-66.160
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-2.284	-6.537	-2.326	-6.093
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	312	7.207	555	32.056
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.445	38.709	23.013	44.118
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	14.445	38.709	23.013	44.118
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	37.175	91.450	53.310	141.783
3.06	Resultado Financeiro	-6.353	-4.917	-1.129	6.093
3.06.01	Receitas Financeiras	15.530	53.463	9.609	58.743
3.06.02	Despesas Financeiras	-21.883	-58.380	-10.738	-52.650
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	30.822	86.533	52.181	147.876
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.342	-13.948	-6.033	-17.930
3.08.01	Corrente	-4.454	-12.077	-6.070	-17.520
3.08.02	Diferido	-1.888	-1.871	37	-410
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	24.480	72.585	46.148	129.946
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	24.480	72.585	46.148	129.946
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.117	32.734	22.012	79.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	14.363	39.851	24.136	50.104
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,07624	0,24669	0,16589	0,6017
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,07624	0,24669	0,16589	0,6017

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	24.480	72.585	46.148	129.946
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-2.464	-5.615
4.02.02	Ganhos ou perdas em investimentos	0	0	-2.464	-5.615
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	24.480	72.585	43.684	124.331
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.117	32.734	19.548	74.227
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	14.363	39.851	24.136	50.104

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2022 à 30/09/2022	Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-350.403	20.622
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	239.637	129.896
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	86.533	147.876
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	16.291	13.087
6.01.01.03	Provisões para Contingências	-1.164	-8.654
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	1.853	-116
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	142.679	47.524
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-38.709	-44.118
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	6.764	2.621
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	41.819	-8.191
6.01.01.13	Apropriações de Encargos Financeiros s/ Mutuo	0	-1
6.01.01.17	Provisão para rescisões de contratos de cliente	-2.673	-16.478
6.01.01.18	Provisão para perda na realização de imóveis	-13.756	-3.654
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-590.040	-109.274
6.01.02.01	Contas a Receber	-229.277	-23.807
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-288.237	110.268
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	5.244	-2.470
6.01.02.06	Outros Ativos	47.396	-3.887
6.01.02.07	Fornecedores	395	-2.846
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	-189	11
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	60.883	-22.307
6.01.02.10	Credores por Imóveis Compromissados	-48.144	-52.584
6.01.02.12	Contas a Pagar	-19.282	-13.630
6.01.02.14	Imposto de Renda e contribuição Social Pagos	-10.988	-18.523
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-129.449	-61.856
6.01.02.18	Contas a receber de partes relacionadas	-10.117	-38.603
6.01.02.19	Contas a pagar a partes relacionadas	31.725	20.960
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-64.197	131.730
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-19.531	-26.963
6.02.02	Investimentos	-64.359	51.284
6.02.05	Aplicações financeiras	19.693	107.409
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	398.348	-132.742
6.03.01	Capitalização Empréstimos e Financiamentos	678.088	570.407
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-371.377	-738.525
6.03.07	Aumento (Redução) das Participações Minoritárias	115.617	41.674
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-23.980	-6.298
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-16.252	19.610
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	136.313	115.886
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	120.061	135.496

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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	97.209	0	-12.239	1.333.222	481.167	1.814.389
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	115.618	115.618
5.04.09	Participação de Minoritários em Controladas	0	0	0	0	0	0	115.618	115.618
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	32.734	-3.967	28.767	39.851	68.618
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	0	-3.967
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-3.967	-3.967	0	-3.967
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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	20.220	0	-4.145	1.264.327	410.620	1.674.947
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	20.220	0	-4.145	1.264.327	410.620	1.674.947
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	41.668	41.668
5.04.09	Participação de Minoritários em Controladas	0	0	0	0	0	0	41.668	41.668
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	79.842	-5.615	74.227	50.104	124.331
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	79.842	0	79.842	50.104	129.946
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-5.615	-5.615	0	-5.615
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	-5.615	-5.615	0	-5.615
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	20.220	79.842	-9.760	1.338.554	502.392	1.840.946

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	712.657	841.898
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	692.858	800.597
7.01.02	Outras Receitas	19.799	41.301
7.01.02.01	Taxa de Administração	11.357	5.699
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	8.442	35.602
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-584.767	-673.046
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-500.691	-584.950
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-84.076	-88.096
7.03	Valor Adicionado Bruto	127.890	168.852
7.04	Retenções	-16.291	-13.087
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-16.291	-13.087
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	111.599	155.765
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	92.172	102.861
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	38.709	44.118
7.06.02	Receitas Financeiras	53.463	58.743
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	203.771	258.626
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	203.771	258.626
7.08.01	Pessoal	32.916	29.354
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.098	23.380
7.08.01.02	Benefícios	5.452	4.632
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.366	1.342
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.814	46.111
7.08.02.01	Federais	34.953	42.008
7.08.02.02	Estaduais	37	23
7.08.02.03	Municipais	3.824	4.080
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	59.456	53.213
7.08.03.01	Juros	50.361	39.130
7.08.03.02	Aluguéis	209	147
7.08.03.03	Outras	8.886	13.936
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	72.585	129.948
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	32.734	79.842
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	39.851	50.106

Comentário do Desempenho**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 3T22**

Mogi das Cruzes, 10 de novembro de 2022 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o terceiro trimestre de 2022 (3T22). 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). As informações operacionais e financeiras, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares Reais (R\$).

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O terceiro trimestre de 2022 seguiu desafiador, assim como nos trimestres anteriores. Conseguimos, mais uma vez, encerrar o período com indicadores operacionais e financeiros positivos, dando continuidade ao ciclo de retomada dos resultados favoráveis gerados pela Companhia, que vem passando por uma contínua evolução a cada trimestre.

Lançamos dois novos empreendimentos que totalizaram um VGV líquido de R\$ 228 milhões. Com destaque para a 1ª etapa da 1ª fase da Fazenda Itapety, cujas vendas atingiram 90% até o fim do trimestre. Vale lembrar que este é um projeto que conta ainda com uma 2ª fase que está em processo final de aprovação e possui um VGV total muito próximo ao da atual fase já lançada.

Continuamos atentos aos indicadores macroeconômicos e de mercado, antes da tomada de decisão em relação aos projetos que planejamos lançar até o fim deste ano.

Comentário do Desempenho

1) DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Helbor lançou 2 projetos no 3T22, somando um VGV total líquido de R\$ 228,1 milhões, sendo a Parte Helbor correspondente a R\$ 79,1 milhões.

Vale mencionar que a 1ª Fase da Fazenda Itapety, com 707 lotes e VGV Total de R\$ 521,2 milhões, foi subdividida em 3 etapas, sendo que a primeira foi lançada neste trimestre. Adicionalmente, a 2ª fase deste projeto está em processo final de aprovação.

Continuamos atentos aos indicadores macroeconômicos e de mercado para a tomada de decisão sobre os lançamentos que serão realizados até o fim deste ano.



VGV total de R\$ 228 mm e Parte Helbor de R\$ 79 mm

FAZENDA ITAPETY (1ª etapa da 1ª fase)



- o VGV R\$ 171 mm
- o Alto Padrão
- o 243 Lotes
- o 90% Vendido

Para saber mais, acesse:



HELBOR PATTEO SÃO BERNARDO (1ª fase)



- o VGV R\$ 57 mm
- o Médio Padrão
- o 114 unidades
- o 60% Vendido

Para saber mais, acesse:



Dados de vendas atualizados até 30 de setembro de 2022.

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid. ¹	VGV Total Líquido ¹	VGV Helbor Líquido ¹	Part. Helbor
Helbor - Jardins por Artefacto	São Paulo	Altíssimo	17	242.676	133.472	55%
Residencial Figueira Leopoldo	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	160.283	50%
Reserva Caminhos da Lapa - 2º Fase	São Paulo	Médio-Alto	56	93.551	46.776	50%
Resid. My Way Guanabara	Campinas	Médio	210	93.254	74.603	80%
Total 1T22 - 4 Empreendimento			304	750.047	415.134	55%
Helbor Patteo São Paulo - 2º Fase	São Paulo	Médio	83	71.924	35.958	50%
Reserva Ipoema by Helbor Home - 3º Fase	Mogi das Cruzes	Médio	67	45.981	18.392	40%
Helbor New Patteo Osasco - 1º Fase	Osasco	Médio	95	54.586	38.210	70%
My Place Jardim Botânico by Helbor	Curitiba	Médio	146	63.249	44.274	70%
Duo Lifestyle by Helbor	São Paulo	Médio-Alto	213	152.109	152.109	100%
Total 2T22 - 5 Empreendimentos			604	387.849	288.944	74%
Helbor Patteo São Bernardo	São Bernardo do Campo	Médio	114	57.465	28.733	50%
Fazenda Itapety - 1ª etapa da 1ª Fase	Mogi das Cruzes	Alto	243	170.651	50.342	30%
Total 3T22 - 2 Empreendimentos			357	228.117	79.075	35%

1 - Líquido de permutas

Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Brutas Totais** no trimestre foram de R\$ 469,7 milhões, um aumento de 25,6% se comparado ao 2T22, e alta de 11,7% frente o 3T21. Já as Vendas Brutas Parte Helbor totalizaram R\$ 256,6 milhões no 3T22, crescimento de 3,6% frente ao 2T22 e redução de 4,2% em relação ao 3T21.

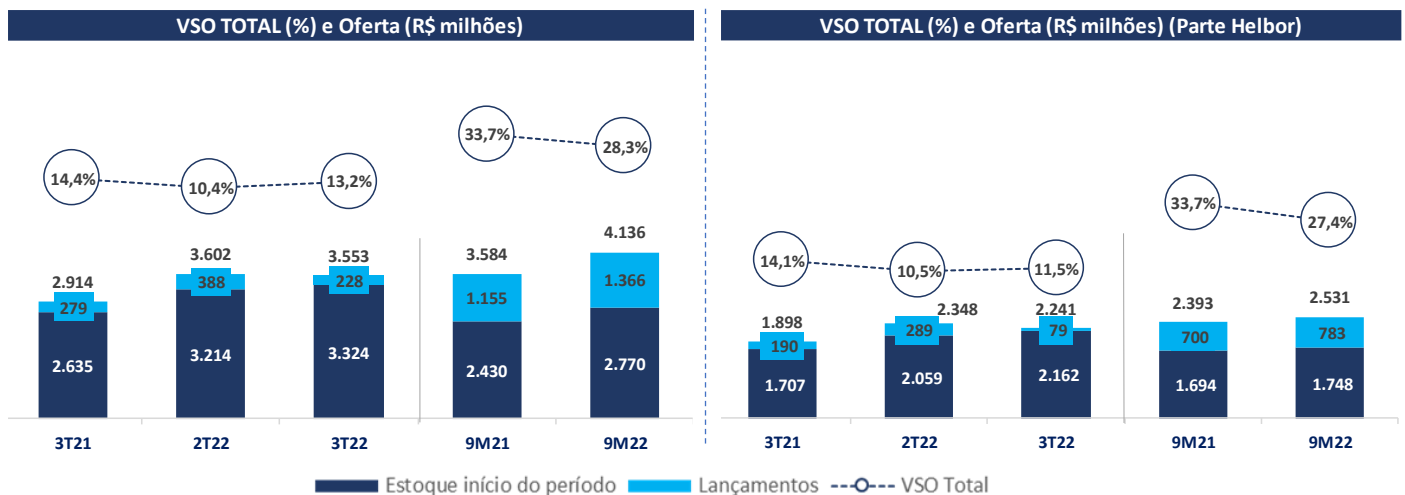
As **Vendas de Lançamentos** totalizaram R\$ 188,0 milhões no 3T22, sendo R\$ 62,5 milhões Parte Helbor, um aumento de 48,1% quando comparado ao 2T22, explicado pelo maior VSO de lançamentos entre os períodos. Já as vendas de lançamentos acumuladas nos 9M22 totalizaram R\$ 586,7 milhões e a Parte Helbor foi de R\$ 317,8 milhões, tendo um acréscimo de 36,4% sobre o mesmo período do ano anterior.

Das **Vendas Totais** no 3T22, 18,0% correspondem à comercialização de unidades prontas, 42,0% em construção e 40,0% de lançamentos.

A Velocidade de Vendas Total medida pelo indicador VSO foi de 13,2% no 3T22, 2,8 p.p. acima do VSO apresentado no 2T22. Cabe mencionar que o VSO dos lançamentos, alcançou 82,4%.

As **Vendas Líquidas de Distratos** no trimestre totalizaram R\$ 441,0 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de distratos de R\$ 228,0 milhões.

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



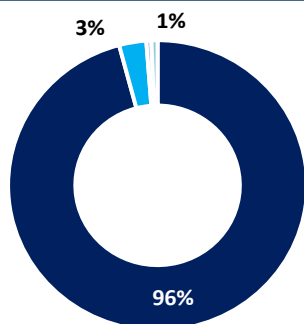
Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

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

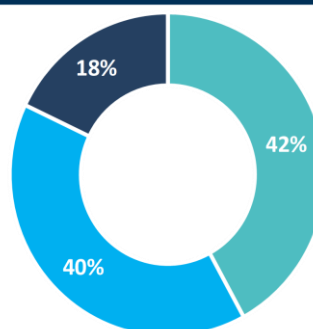
Vendas (100%)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Altíssimo	55.331	11.462	382,7%	88.378	-37,4%	254.987	56.277	353,1%
Alto	60.471	56.804	6,5%	50.926	18,7%	142.158	255.056	-44,3%
Comercial	34.626	30.602	13,1%	24.976	38,6%	87.730	167.093	-47,5%
Médio Alto	235.542	253.735	-7,2%	134.019	75,8%	488.990	621.890	-21,4%
Médio	76.983	16.263	373,4%	68.430	12,5%	175.106	58.461	199,5%
Econômico	6.706	51.665	-87,0%	7.290	-8,0%	20.181	51.665	-60,9%
Total Geral	469.658	420.531	11,7%	374.019	25,6%	1.169.151	1.210.442	-3,4%

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 3T22



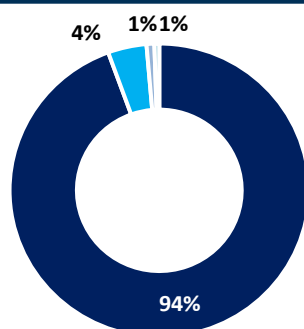
■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste ■ Nordeste

VENDAS POR STATUS TOTAL - 3T22



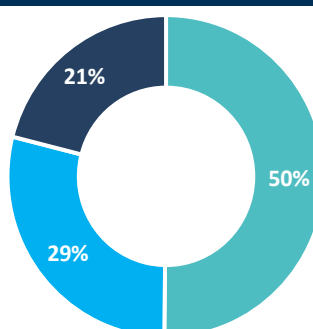
■ Em Construção ■ Lançamento ■ Pronto

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 9M22



■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste ■ Nordeste

VENDAS POR STATUS TOTAL - 9M22



■ Lançamento ■ Em Construção ■ Pronto

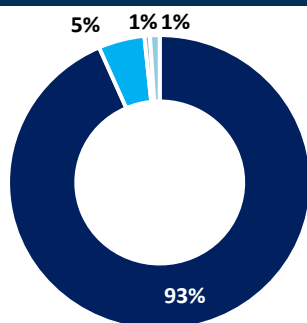
Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

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

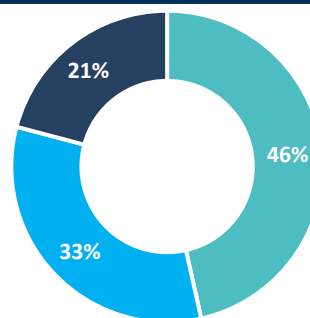
Vendas (% Helbor)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Altíssimo	29.996	5.158	481,5%	46.875	-36,0%	136.371	25.524	434,3%
Alto	39.446	38.254	3,1%	34.528	14,2%	93.983	163.813	-42,6%
Comercial	28.905	25.631	12,8%	20.523	40,8%	72.955	152.018	-52,0%
Médio Alto	109.825	156.816	-30,0%	94.600	16,1%	272.362	411.644	-33,8%
Médio	42.561	7.542	464,4%	45.869	-7,2%	102.888	20.805	394,5%
Econômico	5.839	34.309	-83,0%	5.204	12,2%	15.317	34.309	-55,4%
Total Geral	256.572	267.710	-4,2%	247.599	3,6%	693.877	808.113	-14,1%

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 3T22



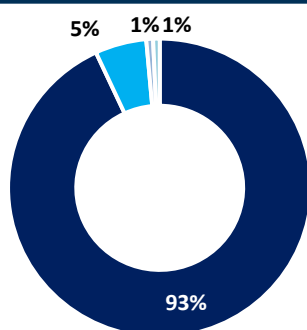
■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste ■ Nordeste

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 3T22



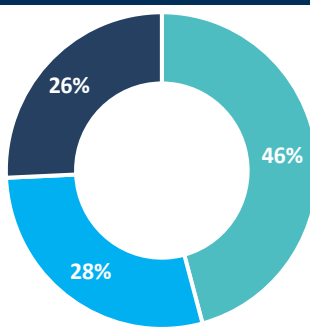
■ Em Construção ■ Lançamento ■ Pronto

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 9M22



■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste ■ Nordeste

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 9M22



■ Lançamento ■ Em Construção ■ Pronto

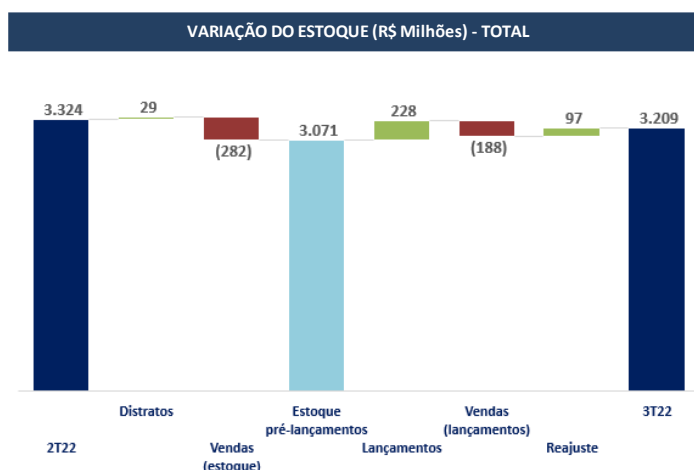
Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 3T22 somou **R\$ 3.209 milhões**, sendo **R\$ 2.063 milhões** referentes à Parte Helbor (65,0% de participação). Em relação ao 2T22, o estoque total teve uma queda de 3,0% e a redução da Parte Helbor foi de 4,6%, explicado pelo volume de vendas no período (R\$ 469,7 milhões).

O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 2T22 e 3T22:



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

3T22					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Total	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22
Legado ¹	486.439	714.196	-31,9%	523.851	-7,1%
Novo Ciclo ²	154.615	161.850	-4,5%	183.249	-15,6%
Total Geral	641.054	876.046	-26,8%	707.100	-9,3%

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:

3T22					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Parte Helbor	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22
Legado ¹	407.770	579.080	-29,6%	437.919	-6,9%
Novo Ciclo ²	104.728	93.933	11,5%	120.207	-12,9%
Total Geral	512.498	673.013	-23,9%	558.126	-8,2%

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

Comentário do Desempenho

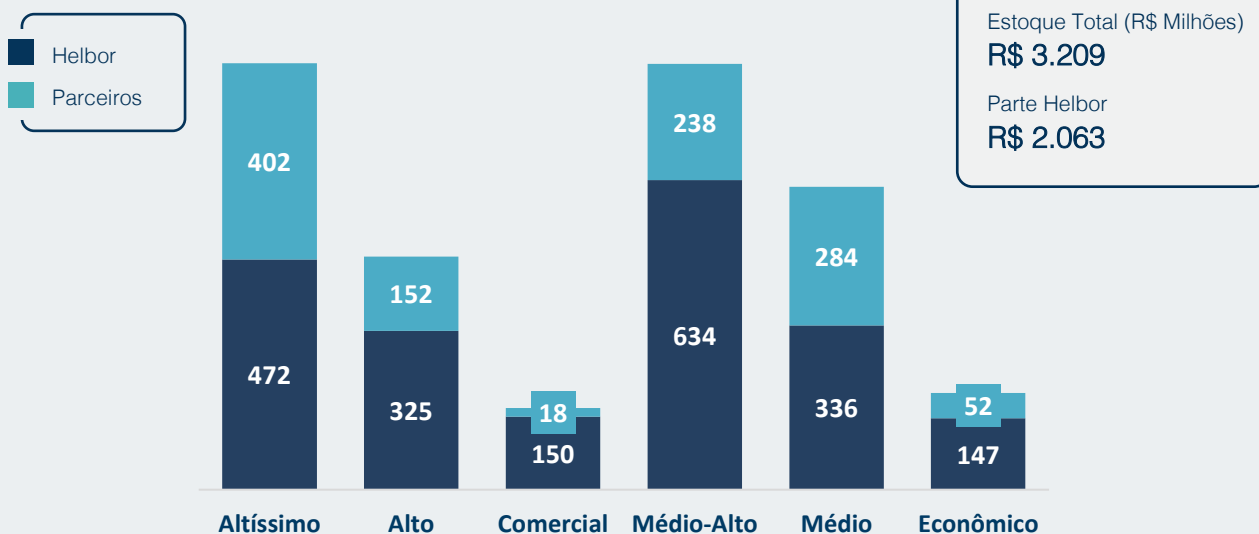
DADOS OPERACIONAIS

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



ESTOQUE (R\$ Milhões)

ABERTURA POR SEGMENTOS (Unidades)



Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

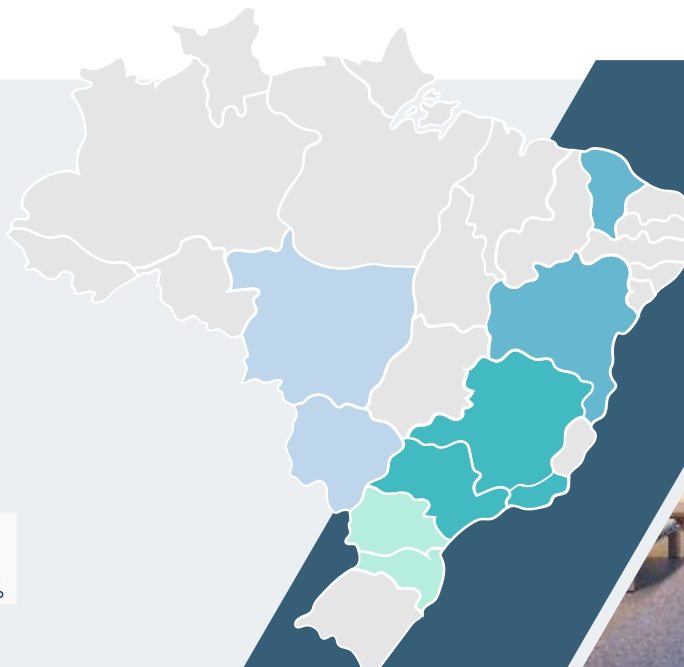
ABERTURA POR REGIÃO (R\$ Milhões)

Estoque Nordeste
Total - R\$ 1 – 0,03%
Parte Helbor - R\$ 1 – 0,05%

Estoque Centro-Oeste
Total - R\$ 4 – 0,1%
Parte Helbor - R\$ 3 – 0,1%

Estoque Sul
Total - R\$ 212 – 6,6%
Parte Helbor - R\$ 171 – 8,3%

Estoque Sudeste
Total - R\$ 2.991 – 93,2%
Parte Helbor - R\$ 1.887 – 91,5%

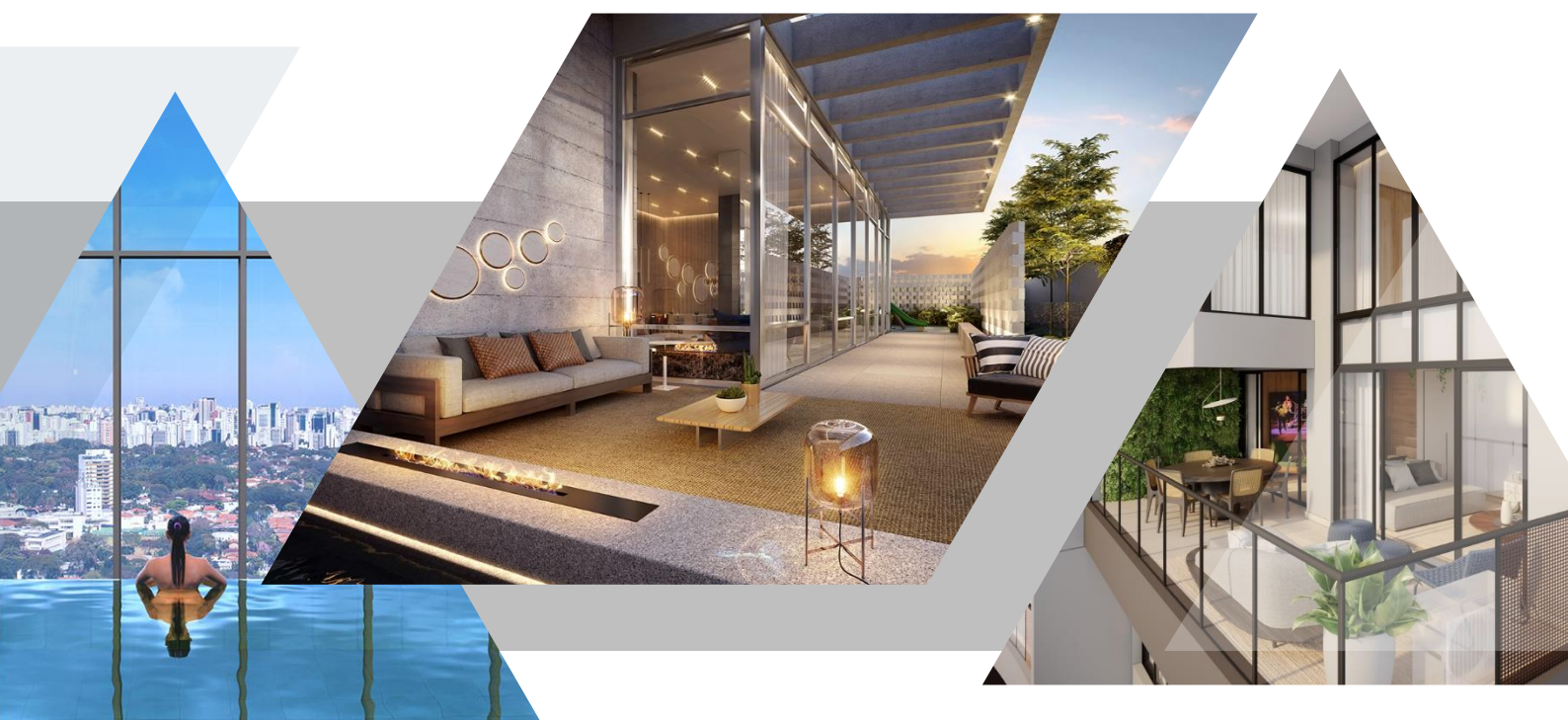


NORDESTE
Fortaleza

CENTRO-OESTE
Campo Grande
Cuiabá

SUL
Curitiba
Joinville

SUDESTE
São Paulo Capital
Estado de São Paulo (exceto capital)
Rio de Janeiro
Belo Horizonte



Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

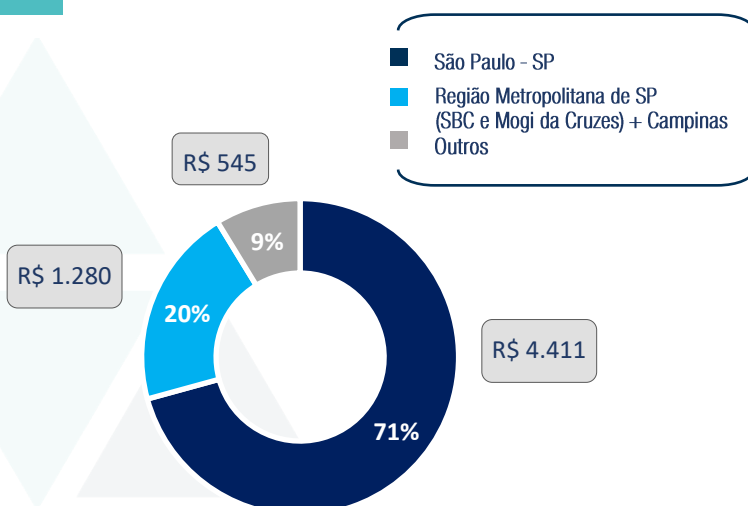
BANCO DE TERRENOS

Não foram incorporadas novas áreas ao *landbank* da Companhia e os valores dos projetos existentes foram atualizados em R\$ 485,6 milhões, representando um reajuste de 4,7% sobre o valor total do *landbank* do 2T22. Dessa forma, o *landbank* da Companhia encerrou o 3T22 com VGV bruto potencial de R\$ 10,1 bilhões, sendo 61,9% Parte Helbor.

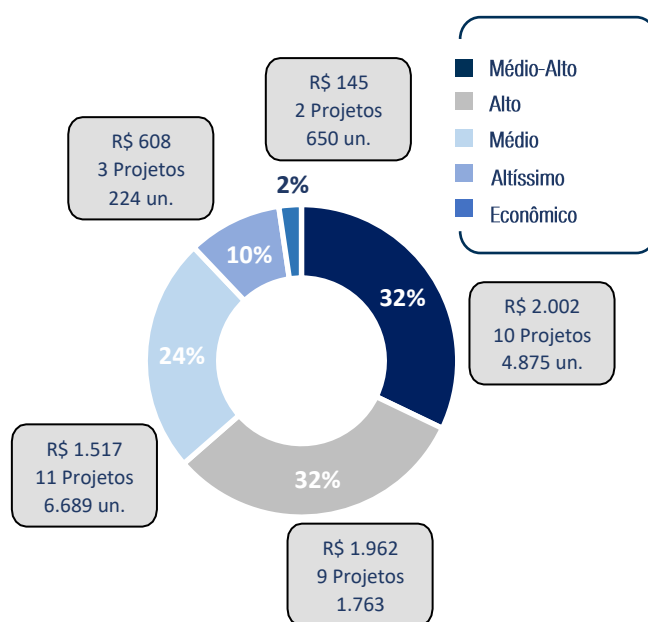


ABERTURA POR CIDADE E SEGMENTO 3T22 (R\$ Milhões e %) – PARTE HELBOR

ABERTURA POR CIDADE



ABERTURA POR SEGMENTO



ENTREGAS

Não houve empreendimentos entregues no 3T22. Os **Repasse**s atingiram R\$ 164,1 milhões no período, representando um aumento de 24,3% em relação ao 2T22. Na comparação com o 3T21 a redução foi de 24,1%, explicada por não haver entregas no 3T22. No acumulado do ano, os Repasses atingiram R\$ 446,1 milhões.

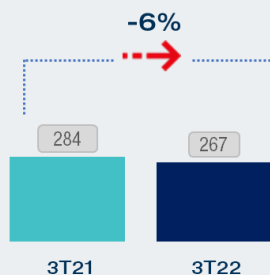
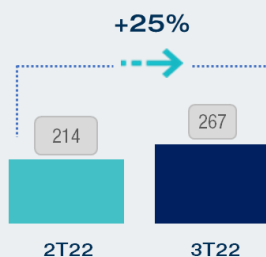
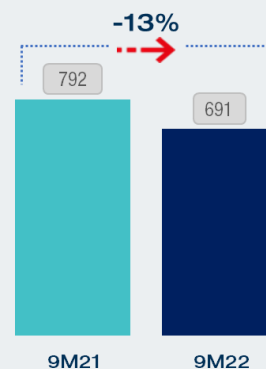
Comentário do Desempenho

2) DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)

No 3T22, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 266,8 milhões**, aumento de 24,7% frente ao 2T22. Essa variação é atribuída ao maior volume de vendas entre os períodos, principalmente de unidades em construção. Já na comparação com o 3T21 houve uma queda de 5,9% na ROL, explicada pelo *mix* de vendas, que foi mais concentrado em unidades em construção e lançamentos no 3T22, alcançando 82,1% versus 61,9% no 3T21, influenciando no reconhecimento da ROL que segue o método PoC (Percentage of Completion) de cada empreendimento.

No 9M22, a **ROL** somou **R\$ 691,5 milhões**, redução de 12,7% na comparação com o mesmo período do ano anterior, explicada pelo menor volume de vendas e *mix* mais concentrado em unidades em construção e lançamentos no ano corrente.

RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO ANUALRECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO TRIMESTRALRECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO SEMESTRAL

CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** atingiram **R\$ 194,0 milhões** no 3T22 registrando uma redução de 4,8% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, resultado de um melhor *mix* de produtos do legado e do Novo Ciclo, e um aumento de 25,2% sobre o 2T22, principalmente em função do crescimento no volume de vendas. No **acumulado ano**, os **Custos Operacionais** somaram **R\$ 500,7 milhões**, uma redução de 14,4% em relação ao 9M21.

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

RESULTADO BRUTO

No 3T22, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 72,8 milhões** registrando um aumento de 23,2% vis-à-vis o 2T22. A **Margem Bruta** do 3T22, por sua vez, permaneceu praticamente em linha na comparação com o trimestre anterior, com redução de apenas 0,3 p.p., passando de 27,6% para **27,3%**. A **Margem Bruta ajustada** do 3T22 apresentou redução em comparação ao trimestre anterior saindo de 34,5% para **33,4%**.

Já na comparação com o 3T21, o **Lucro Bruto** apresentou uma redução de 8,6%. Nesse mesmo período, a margem bruta registrou uma redução de 0,8 p.p., passando de 28,1%, para **27,3%**. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve uma queda de 2,0 p.p.

No acumulado do ano, o **Lucro Bruto** foi de **R\$ 190,8 milhões** uma redução de 7,7% em relação ao mesmo período de 2021. A **Margem Bruta** do 9M22 registrou um aumento de 1,5 p.p. na comparação com o 9M21, passando de 26,1% para 27,6%. A Margem Bruta ajustada, por sua vez registrou aumento de 1,7 p.p. alcançando 34,3%.

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

(R\$ Mil)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Receita Operacional Líquida	266.844	283.509	-5,9%	214.065	24,7%	691.457	791.735	-12,7%
Custos Operacionais	(194.035)	(203.877)	-4,8%	(154.984)	25,2%	(500.691)	(584.950)	-14,4%
Lucro Bruto	72.809	79.632	-8,6%	59.081	23,2%	190.766	206.785	-7,7%
Margem Bruta	27,3%	28,1%	-0,8 p.p.	27,6%	-0,3 p.p.	27,6%	26,1%	1,5 p.p.
Receita Operacional Líquida	266.844	283.509	-5,9%	214.065	24,7%	691.457	791.735	-12,7%
(-) Ajuste a valor presente	(2.912)	(3.487)	-16,5%	(1.736)	67,7%	(6.764)	(2.621)	158,1%
Receita Operacional Líquida Ajustada	269.756	286.996	-6,0%	215.801	25,0%	698.221	794.356	-12,1%
Custos Operacionais	(194.035)	(203.877)	-4,8%	(154.984)	25,2%	(500.691)	(584.950)	-14,4%
(-) Encargos Financeiros	(14.394)	(18.495)	-22,2%	(13.727)	4,9%	(41.819)	(49.937)	-16,3%
Custos Operacionais Ajustados	(179.641)	(185.382)	-3,1%	(141.257)	27,2%	(458.872)	(535.013)	-14,2%
Lucro Bruto Ajustado	90.115	101.614	-11,3%	74.544	20,9%	239.349	259.343	-7,7%
Margem Bruta Ajustada	33,4%	35,4%	-2,0 p.p.	34,5%	-1,1 p.p.	34,3%	32,6%	1,7 p.p.

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ Milhões)



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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)

No 3T22, o DGA totalizou R\$ 25,2 milhões um aumento de 18,0% se comparado com o mesmo período de 2021, explicado pela maior despesa (i) com Pessoal, em função do efeito do acordo coletivo envolvendo reajustes salarial e de benefícios aos colaboradores, e (ii) com Honorários da Diretoria e Conselho de Administração. Já na comparação com o 2T22, o DGA registrou um aumento de 1,5%, permanecendo praticamente em linha entre os períodos. Dessa forma, as despesas representaram 9,5% da Receita Líquida do período, um aumento de 2,0 p.p. em relação ao 3T21 e redução de 2,1 p.p. quando comparado com o 2T22.

No 9M22, o DGA totalizou R\$ 74,5 milhões, um aumento de 12,5% se comparado com o 9M21, representando 10,8% da Receita líquida do período, além dos impactos mencionados anteriormente, registramos um crescimento com as despesas legais, resultado de um aumento nas Sociedades (SPE's) controladas pela Companhia, acarretando em maiores gastos com escritórios de advocacia e consultoria.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas do trimestre, 71,8% são despesas alocadas à controladora, e 28,2% são referentes às SPE's.

(R\$ Mil)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Pessoal	(9.008)	(7.859)	14,6%	(8.864)	1,6%	(25.706)	(23.158)	11,0%
Serviços Profissionais	(3.398)	(3.881)	-12,4%	(4.114)	-17,4%	(12.124)	(11.933)	1,6%
Ocupação	(1.406)	(959)	46,6%	(1.021)	37,7%	(3.501)	(2.484)	40,9%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(4.665)	(3.503)	33,2%	(4.310)	8,2%	(12.616)	(10.781)	17,0%
Despesas Legais	(3.273)	(2.523)	29,7%	(3.065)	6,8%	(9.869)	(8.318)	18,6%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.549)	(692)	123,8%	(1.584)	-2,2%	(4.566)	(3.797)	20,3%
Materiais Gerais	(738)	(500)	47,6%	(946)	-22,0%	(2.426)	(1.960)	23,8%
Outras Despesas Administrativas	(1.197)	(1.470)	-18,6%	(965)	24,0%	(3.654)	(3.729)	-2,0%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(25.234)	(21.387)	18,0%	(24.869)	1,5%	(74.462)	(66.160)	12,5%
Receita Operacional Líquida	266.844	283.509	-5,9%	214.065	24,7%	691.457	791.735	-12,7%
DGA / Receita Líquida	9,5%	7,5%	2,0 p.p.	11,6%	-2,1 p.p.	10,8%	8,4%	2,4 p.p.

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

DESPESAS COMERCIAIS

No 3T22, as Despesas Comerciais totalizaram **R\$ 22,9 milhões**, redução de 12,6% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, explicada pelo menor volume de lançamentos entre os períodos. Em relação ao trimestre anterior, as despesas comerciais foram 3,6% superiores, principalmente pelos maiores gastos com Comissões de Venda, derivado do maior volume vendido entre os períodos. Esses valores corresponderam a 8,6%; 9,2% e 10,3% da receita líquida do 3T22, 3T21 e 2T22, respectivamente.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Publicidade e Propaganda	(5.541)	(8.883)	-37,6%	(5.444)	1,8%	(14.769)	(19.174)	-23,0%
Comissões de Venda	(6.368)	(5.996)	6,2%	(5.019)	26,9%	(16.868)	(17.486)	-3,5%
Estandes de Venda	(5.852)	(4.458)	31,3%	(5.922)	-1,2%	(15.445)	(12.749)	21,1%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.177)	(1.462)	-19,5%	(1.364)	-13,7%	(3.677)	(4.675)	-21,3%
Taxa de Administração	(265)	(424)	-37,5%	(100)	165,0%	(555)	(1.019)	-45,5%
Condomínio de unidades de estoque	(3.670)	(4.955)	-25,9%	(4.227)	-13,2%	(12.919)	(13.821)	-6,5%
Total Despesas Comerciais	(22.873)	(26.178)	-12,6%	(22.076)	3,6%	(64.233)	(68.924)	-6,8%
Receita Operacional Líquida	266.844	283.509	-5,9%	214.065	24,7%	691.457	791.735	-12,7%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	8,6%	9,2%	-0,6 p.p.	10,3%	-1,7 p.p.	9,3%	8,7%	0,6 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

No 3T22, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 15,5 milhões**, aumento de 61,6% se comparada ao mesmo período do ano anterior e uma redução de 28,9% em relação ao 2T22. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 21,9 milhões** no período, um aumento de 103,8% vis-à-vis o 3T21 e redução de 6,2% se comparado ao 2T22. Com isso, o **Resultado Financeiro** do trimestre resultou em um aumento da Despesa Financeira na ordem de **R\$ 5,2 milhões**. Esse aumento é explicado essencialmente pelos maiores juros pagos ou incorridos, derivado de uma maior taxa de juros e endividamento entre os períodos, parcialmente compensado por uma maior receita de aplicações financeiras. Quando comparado ao trimestre anterior, houve um aumento de **R\$ 4,9 milhões** na Despesa Financeira, explicada principalmente por uma menor variação monetária ativa combinada com uma maior despesa com juros pagos ou incorridos, fruto dos aumentos nas taxas de juros e endividamento entre os períodos.

No 9M22, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 53,5 milhões**, redução de 9,0% se comparada ao mesmo período do ano anterior. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 58,4 milhões** no período, um aumento de 10,9% vis-à-vis o 9M21. Com isso, o **Resultado Financeiro** no acumulado do ano resultou em uma Despesa Financeira de **R\$ 4,9 milhões** ante uma Receita Financeira de R\$ 6,1 milhões no acumulado do ano anterior.

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Receitas de Aplicações Financeiras	5.008	1.004	398,8%	2.900	72,7%	11.046	3.364	228,4%
Variação Monetária Ativa	4.563	3.038	50,2%	15.439	-70,4%	31.824	41.523	-23,4%
Juros Ativos sobre Contratos	5.807	5.052	14,9%	3.238	79,3%	10.011	13.045	-23,3%
Juros e Multas por Atraso	92	81	13,6%	192	-52,1%	377	293	28,7%
Outras Receitas Financeiras	61	434	-85,9%	83	-26,5%	206	518	-60,2%
Total de Receitas Financeiras	15.531	9.609	61,6%	21.852	-28,9%	53.464	58.743	-9,0%
Juros Pagos ou Incorridos	(15.469)	(5.307)	191,5%	(12.632)	22,5%	(36.856)	(24.772)	48,8%
Variação Monetária Passiva	(4.427)	(3.406)	30,0%	(5.867)	-24,5%	(13.350)	(14.019)	-4,8%
Comissões e despesas bancárias	(186)	(406)	-54,2%	(254)	-26,8%	(735)	(1.681)	-56,3%
Outras Despesas Financeiras	(1.800)	(1.619)	11,2%	(4.586)	-60,8%	(7.438)	(12.178)	-38,9%
Total de Despesas Financeiras	(21.882)	(10.738)	103,8%	(23.339)	-6,2%	(58.379)	(52.650)	10,9%
Resultado Financeiro	(6.351)	(1.129)	462,5%	(1.487)	327,1%	(4.915)	6.093	-180,7%

EBITDA

No 3T22, o EBITDA totalizou R\$ 43,2 milhões, uma redução de 23,7% ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA de R\$ 56,7 milhões, fruto do menor resultado na comparação entre os períodos, conforme explicado nos capítulos anteriores deste *release*. A Margem EBITDA, por sua vez, foi de 16,2%, 3,8 p.p. inferior ao mesmo período do ano anterior.

Com relação ao 2T22, o EBITDA no 3T22 foi 28,2% superior e a Margem EBITDA ficou 0,4 p.p. acima do registrado no trimestre anterior.

No acumulado do ano, o EBITDA totalizou R\$ 107,7 milhões, redução de 30,4% em relação ao 9M21. A Margem EBITDA foi de 15,6%, uma redução de 4,0 p.p. na comparação com o 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)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Lucro Antes do IR e da CS	30.824	52.180	-40,9%	26.666	15,6%	86.535	147.875	-41,5%
(-) Receitas Financeiras	15.531	9.609	61,6%	21.852	-28,9%	53.464	58.743	-9,0%
(+) Despesas Financeiras	21.882	10.738	103,8%	23.339	-6,2%	58.379	52.650	10,9%
(+) Depreciação e Amortização	6.055	3.341	81,2%	5.578	8,6%	16.291	13.087	24,5%
EBITDA	43.230	56.650	-23,7%	33.731	28,2%	107.741	154.869	-30,4%

(R\$ Mil)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Receita Operacional Líquida	266.844	283.509	-5,9%	214.065	24,7%	691.457	791.735	-12,7%
Margem EBITDA	16,2%	20,0%	-3,8 p.p.	15,8%	0,4 p.p.	15,6%	19,6%	-4,0 p.p.
EBITDA	43.230	56.650	-23,7%	33.731	28,2%	107.741	154.869	-30,4%
(+) Ajuste a Valor Presente	2.912	3.487	-16,5%	1.736	67,7%	6.764	2.621	158,1%
(+) Outras receitas e despesas	(312)	(555)	-43,8%	(1.832)	-83,0%	(7.207)	(32.056)	-77,5%
(+) Encargos Financeiros no Custo	14.394	18.495	-22,2%	13.727	4,9%	41.819	49.937	-16,3%
EBITDA Ajustado	60.224	78.077	-22,9%	47.362	27,2%	149.117	175.371	-15,0%
Receita Operacional Líquida Ajustada	269.756	286.996	-6,0%	215.801	25,0%	698.221	794.356	-12,1%
Margem EBITDA Ajustada	22,3%	27,2%	-4,9 p.p.	21,9%	0,4 p.p.	21,4%	22,1%	-0,7 p.p.

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

LUCRO LÍQUIDO

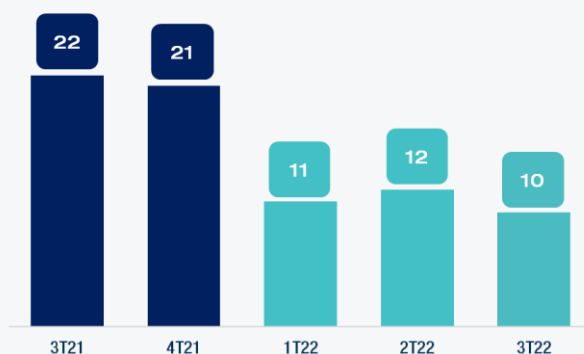
No 3T22, a Companhia registrou Lucro Líquido da controladora de R\$ 10,1 milhões, redução de 54,0% sobre o mesmo período do ano anterior. A Margem Líquida do período atingiu 3,8%, piora de 4,0 p.p. frente à margem do 3T21.

Em relação ao 2T22, o Lucro Líquido da controladora apresentou uma redução de 14,1%, influenciado pela redução do resultado, principalmente nos empreendimentos onde a Parte Helbor é mais representativa. A Margem Líquida registrou queda de 1,7 p.p. em relação ao 2T21.

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

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

RESULTADO LÍQUIDO TRIMESTRAL



R\$ mil, exceto quando indicado	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Margem Líquida (%)	3,8%	7,8%	-4,0 p.p.	5,5%	-1,7 p.p.	4,7%	10,1%	-5,4 p.p.
ROAE Consolidado UDM (%) ¹	4,6%	9,6%	-5,1 p.p.	5,8%	-1,2 p.p.	4,6%	9,6%	-5,1 p.p.
Lucro por ação (R\$) ²	0,08	0,17	-54,0%	0,09	-14,1%	0,25	0,60	-59,0%

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

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

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

RESULTADOS A APROPRIAR

A **Receita a Apropriar** totalizou R\$ 635,5 milhões no 3T22, uma alta de 12,2% quando comparada ao 3T21. Já em relação ao 2T22 houve um aumento de 9,0%. A **Margem a Apropriar** do 3T22 registrou 33,1%, queda de 3,1 p.p. se comparada ao 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)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22
Receita a Apropriar	635.514	566.202	12,2%	583.187	9,0%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(425.167)	(361.512)	17,6%	(384.863)	10,5%
Resultado a Apropriar	210.347	204.690	2,8%	198.324	6,1%
Margem a Apropriar (%)	33,1%	36,2%	-3,1 p.p.	34,0%	-0,9 p.p.

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

RECEBÍVEIS

O **Total de Recebíveis**, líquidos de Ajuste a Valor Presente (AVP) e Provisão para rescisões de contratos de clientes (reflexo da adoção do CPC 48), atingiu R\$ 1.002,1 milhões no 3T22, sendo R\$ 500,6 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 501,5 milhões de unidades em construção. O aumento do saldo de recebíveis no 3T22 em relação ao 2T22 foi de 12,5%, explicado, pelo aumento no volume de vendas entre os períodos. Quando comparado ao 3T21, o acréscimo foi de 17,4%, principalmente na linha de 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		
	3T22	2T22	3T22 x 2T22	3T22	2T22	3T22 x 2T22	3T22	2T22	3T22 x 2T22
Contas a Receber	319.031	335.836	-5,0%	420.364	346.667	21,3%	739.395	682.503	8,3%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(19.730)	(16.818)	17,3%	(19.730)	(16.818)	17,3%
Provisão para perdas de crédito	(2.224)	(2.448)	-9,2%	-	-	n.a.	(2.224)	(2.448)	-9,2%
Provisão para rescisões de contratos	(29.186)	(40.587)	-28,1%	(843)	(2.524)	-66,6%	(30.029)	(43.111)	-30,3%
Outros Créditos	212.980	172.250	23,6%	101.675	98.003	3,7%	314.655	270.253	16,4%
Total	500.601	465.051	7,6%	501.466	425.328	17,9%	1.002.067	890.379	12,5%

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	3T22	3T21	3T22 x 3T21	3T22	3T21	3T22 x 3T21	3T22	3T21	3T22 x 3T21
Contas a Receber	319.031	398.016	-19,8%	420.364	298.729	40,7%	739.395	696.745	6,1%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(19.730)	(15.692)	25,7%	(19.730)	(15.692)	25,7%
Provisão para perdas de crédito	(2.224)	(1.356)	64,0%	-	-	n.a.	(2.224)	(1.356)	64,0%
Provisão para rescisões de contratos	(29.186)	(28.929)	0,9%	(843)	-	n.a.	(30.029)	(28.929)	3,8%
Outros Créditos	212.980	138.009	54,3%	101.675	64.726	57,1%	314.655	202.735	55,2%
Total	500.601	505.740	-1,0%	501.466	347.763	44,2%	1.002.067	853.503	17,4%

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de **Disponibilidades** totalizou **R\$ 303,6 milhões** no encerramento do 3T22, o que representa uma queda de 16,1% em relação ao saldo existente de R\$ 361,7 milhões ao fim do 3T21. Na comparação com o trimestre anterior houve uma queda de 2,2% vis-à-vis o montante de R\$ 310,5 milhões registrado no 2T22. Ambas as quedas são explicadas, principalmente pela utilização dos recursos para o pagamento de juros, compra de terrenos e realização dos investimentos nos projetos em andamento durante o período.



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

Endividamento (R\$ Mil)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22
Empréstimos	362.181	388.755	-6,8%	364.934	-0,8%
Financiamento de Obra	415.976	338.327	23,0%	386.856	7,5%
CRI e CCB de projetos imobiliários	836.554	519.640	61,0%	719.159	16,3%
Endividamento Total	1.614.711	1.246.722	29,5%	1.470.949	9,8%
Curto Prazo	565.759	533.701	6,0%	564.808	0,2%
Longo Prazo	1.048.952	713.021	47,1%	906.141	15,8%

No período, a dívida bruta se encerrou com 29,5% acima do 3T21, tal aumento é explicado pela necessidade de captação de financiamentos direcionados à produção. Na comparação com o 2T22, o aumento foi de 9,8%, pelo mesmo motivo explicado anteriormente.

A Dívida Líquida da Helbor representa 65,6% do Patrimônio Líquido consolidado.

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da Dívida Líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2T22	3T22 x 2T22
Endividamento Total	1.614.711	1.246.722	29,5%	1.470.949	9,8%
Disponibilidades	303.599	361.708	-16,1%	310.546	-2,2%
Dívida Líquida	1.311.112	885.014	48,1%	1.160.403	13,0%
Financiamento de Obra (SFH, CCB e CRI)	1.252.530	857.967	46,0%	1.106.015	13,2%
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	58.582	27.047	116,6%	54.388	7,7%
Patrimônio Líquido Consolidado	1.998.625	1.840.946	8,6%	1.957.514	2,1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	65,6%	48,1%	17,5 p.p.	59,3%	6,3 p.p.
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI) / Patrimônio Líquido Consolidado	2,9%	1,5%	1,4 p.p.	2,8%	0,1 p.p.



No terceiro trimestre de 2022 registramos *Cash Burn* de R\$ 150,7 milhões conforme explicado anteriormente no capítulo de caixa e endividamento.

Endividamento (R\$ Mil)	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Disponibilidades	361.708	375.978	342.113	310.546	303.599
Empréstimos e Financiamentos	1.246.722	1.294.765	1.349.387	1.470.949	1.614.711
Dívida líquida - Início do período	895.032	885.014	918.787	1.007.274	1.160.403
Dívida líquida - Fim do período	885.014	918.787	1.007.274	1.160.403	1.311.112
(Cash Burn) Geração de Caixa	10.018	(33.773)	(88.487)	(153.129)	(150.709)

Cash Burn 9M22
R\$ 392,3 Milhões



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 contábeis intermediárias não incluem todos os requerimentos de demonstrações contábeis anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações contábeis 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 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S/S, não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(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, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos.

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

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

Avaliação dos impactos do COVID-19 nos negócios e informações contábeis intermediárias da Companhia

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

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

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

A Companhia segue monitorando a situação do COVID-19, e até o momento não identificou alterações em seus negócios e os riscos e incertezas, que possam gerar perdas em suas informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas informações contábeis intermediárias trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa nº 2 das informações Contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, publicadas no dia 20 de abril de 2022 no jornal o Estado de São Paulo (versão online) e disponibilizada por meio dos seguintes websites: CVM (www.cvm.gov.br) e Helbor (ri.helbor.com.br). Essas informações contábeis intermediárias não incluem todos os requerimentos de demonstrações contábeis anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações contábeis completas da Companhia do exercício anterior, conforme facultado pelo Ofício Circular nº 03/2011, emitido pela CVM.

2.1 Base de preparação

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

As informações contábeis intermediárias 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.

2.2 Consolidação

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

(a) Controladas

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

Os resultados das controladas, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas informações dos resultados desde a data da sua aquisição. As informações contábeis das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com os da controladora e as práticas e políticas contábeis

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2022	31/12/2021
SCP Edifício Helbor Tower	100,000	100,000
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	100,000	100,000
SCP Howa	100,000	100,000
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	100,000	100,000
SCP Residencial Helbor Acqualife	100,000	100,000
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat (iv)	100,000	99,990
SCP Coral Gables	100,000	100,000
SCP Esplanada Life Club	90,000	90,000
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	100,000	100,000
SCP Helbor Reserva do Itapety (iv)	100,000	99,990
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	99,990
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	99,990
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	99,990
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	99,990
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	65,000
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	70,000	70,000
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	70,000
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000
SPE Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	99,990
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	99,990
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	75,000
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	72,500	72,500
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,000	70,000
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	99,990
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	80,000	80,000
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	57,500	57,500
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	24,750	24,750
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	99,990
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,000	55,000
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	99,990
SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	60,000	100,000
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	99,990
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,000	75,000
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	99,990
SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	60,000	100,000
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	70,000	100,000
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	70,000	100,000
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	60,000	60,000
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	80,000	100,000
SPE Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	50,000	-
SPE Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	100,000	-
SPE Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	100,000	-
SPE Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	100,000	-
SPE HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	100,000	100,000
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000

i) Ingresso na sociedade no período decorrente de transação com sócios;

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

iii) Empresas encerradas no exercício de 2022;

iv) Aumento da participação societária no período decorrente de transação com sócios;

v) Empresas constituídas no exercício de 2022.

(a) Controladas em conjunto e coligadas

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2022	31/12/2021
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Residencial Goiânia Alpes S.A. Residencial Trinidad Life Style	45,000	45,000
SCP Residencial La Piazza	45,000	45,000
SPE Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	45,000	45,000
SPE Origem Empreendimento Ltda.	30,000	30,000
SPE REC República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,000001	0,000001
Leopoldo Figueira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50,000	-

i) Ingresso na sociedade no período.

(b) Investimentos indiretos

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,0100	0,0100
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	28,377	28,377
SPE Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,000	50,000
SPE Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,000	50,000
SPE Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,000	50,000

(c) Transações com participações de não controladores

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

(d) Perda de controle em controladas

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

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.3 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

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

- Alteração na norma IFRS 17 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023;
- Alteração na norma IAS 1 - 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 de janeiro de 2023;
- Alteração na norma IAS 8 – altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas informações contábeis intermediárias sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023;
- Alteração na norma IAS 12 – 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 de janeiro de 2023.

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

3 Aprovação das informações trimestrais

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 10 de novembro 2022. Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativo ao período findo em 30 de setembro de 2022.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixas e bancos	129	6.249	39.449	79.791
Aplicações financeiras (i)	5.917	9.743	80.612	56.522
	6.046	15.992	120.061	136.313

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

5 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Certificado de depósito bancário (i)	40.036	97.249	42.518	97.249
Certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) (ii)	-	36.434	121.147	121.543
FICFI RF Referenciado DI (iii)	172	720	173	2.428
Recibo de depósito bancário (iv)	19.701	18.445	19.700	18.445
	59.909	152.848	183.538	239.665

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

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

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

iv) Recibo de Depósito Bancário (RDB) com remuneração de 105,14% da variação do CDI, avaliados ao valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Contas a receber unidades em construção (i)	-	-	420.364	219.775
Contas a receber unidades concluídas (i)	3.264	5.037	319.031	393.345
Total a receber de unidades	3.264	5.037	739.395	613.120
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(19.730)	(12.966)
Provisão para risco de crédito e distrato (iii) (vi)	(2.295)	(1.652)	(32.253)	(34.926)
Alienações de participações societárias (iv) (vi)	51.416	47.134	51.416	47.134
Outros créditos a receber (v) (vi)	25.405	15.475	263.239	164.519
Total do contas a receber	77.790	65.994	1.002.067	776.881
Circulante	39.343	65.091	537.067	406.155
Não circulante	38.447	903	465.000	370.726

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..

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

ii) A taxa utilizada no cálculo do valor presente em 30 de setembro de 2022 foi de 5,76% (4,20% em 31 de dezembro de 2021);

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

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

v) Outros créditos compostos por conta corrente com sócios não controladores em 30 de setembro de 2022 de R\$ 96.255 (R\$ 45.562 em 31 de dezembro de 2021) e demais créditos;

vi) Reclassificação dos valores comparativos da rubrica, sem impacto no saldo final do grupo de "contas a receber".

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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Vencidas				
Até 90 dias	-	-	21.111	34.136
De 91 a 180 dias	-	-	8.473	24.185
Acima de 180 dias	2.362	2.875	79.848	100.983
Total vencidas	2.362	2.875	109.432	159.304

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
A vencer				
2022	102	1.289	76.298	148.878
2023	800	873	244.348	141.627
2024	-	-	174.367	64.580
2025	-	-	42.160	20.831
2026 em diante	-	-	92.790	77.900
Total a vencer	902	2.162	629.963	453.816
Total a receber de unidades	3.264	5.037	739.395	613.120

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:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos (iv)	55	55	612.378	714.976
Terrenos a incorporar (i)	817	815	1.219.010	943.948
Imóveis em construção	-	-	856.446	589.059
Loteamentos a comercializar	1.203	1.203	1.203	1.203
Juros apropriados (ii)	-	-	301.922	232.008
Provisão para ajuste de valor de mercado (iii) / (iv)	-	-	(18.441)	(32.197)
	2.075	2.073	2.972.518	2.448.997
Circulante	1.260	1.258	2.185.998	1.795.658
Não circulante	815	815	786.520	653.339

(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, 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);

(iv) Reclassificação dos valores comparativos da rubrica, sem impacto no saldo final do grupo de "imóveis a comercializar".

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(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 prestação de serviços de administração de empreendimentos e a aquisição, a administração, o desenvolvimento, a locação e a gestão de prédios corporativos, *shopping centers*, estacionamentos, *strip malls*, galpões industriais e hotéis.

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

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

(ii) Saldos e transações

Com 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 2022 foi de R\$ 1.384 (R\$ 618 em 30 de setembro de 2021). 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 (IGP-M) divulgado pelo Governo Federal.

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.

Em 17 de agosto de 2020, a Companhia celebrou contrato de venda de ativos para HBR Realty. Os referidos contratos possuíam condições suspensivas a serem implementadas que foram

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022

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

superadas. Em 31 de dezembro de 2020 já havia sido realizada a venda de seis ativos no montante de R\$ 49.873. Em fevereiro de 2021 foi concretizada a venda dos doze ativos restantes no montante de R\$ 121.339. Em setembro de 2022 houve o complemento na venda de 2 ativos já registrados anteriormente, no montante de R\$ 7.533.

(iii) Outras operações

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

A Companhia possui contratos de co-incorporação em andamento com a HBR Realty nos empreendimentos Patteo Bosque Maia (SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.); Wide São Paulo (SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.); Avenida das Américas-RJ, (SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.), W São Paulo (SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.), Edition Vila Madalena (SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.) e Patteo Klabin (SPE TF 57 Empreendimentos 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 2022 foi de R\$ 2.207 (R\$ 1.974 em 30 de setembro de 2021). Em relação ao contrato com a HBR 1, a vigência é de vinte anos a partir de 01 de julho de 2020 sendo reajustado anualmente pela variação do IGP-M. O valor do aluguel no período findo em 30 de setembro de 2022 foi de R\$ 738 (R\$ 221 em 30 de setembro de 2021).

8.1 Com controladas

(i) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	1	1	-	-
SCP Edifício Helbor Tower	-	30	-	-
SCP Helbor Upperhouses Parque Taquaral	1.871	1.871	-	-
SPE Helbaaco Empreendimento Imobiliários Ltda.	494	-	494	-
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	60	-	-	-
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35	-	-

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	160	-	-	-
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50	-	-	-
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.186	18.356	-	-
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.729	3.012	-	-
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	-
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.301	74.301	-	-
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	600	-	-
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.728	4.561	-	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.771	21.260	-	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	179	179	-	-
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	498	498	-	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.634	10.594	-	-
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	890	1.000	-	-
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	10.287	9.587	-	-
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.386	1.695	-	-
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.659	29.859	-	-
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.420	-	-
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.361	4.661	-	-
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.060	1.716	-	-
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	890	-	-
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	40	-	-	-
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	320	-	-
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	-	-
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.245	34.815	-	-
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	475	1.135	-	-
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.092	1.092	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.975	18.974	-	-
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.701	25.701	-	-
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	154	-	-
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	900	-	-	-
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.134	35.432	-	-
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.981	11.978	-	-
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.552	580	-	-
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.054	2.628	-	-
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.842	-	-	-
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.540	2.254	-	-
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	480	480	-	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.160	1.280	-	-
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	22.159	22.786	-	-
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	157	157	-	-
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.490	6.209	-	-
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	55	-	-
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.160	2.750	-	-
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	23.151	5.953	-	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	89.116	89.774	-	-
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.579	9.539	-	-

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.415	-	-
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.491	9.471	-	-
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.259	12.094	-	-
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	775	-	-
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.366	2.366	-	-
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.849	19.849	-	-
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	63.366	63.366	-	-
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.240	-	-	-
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.726	-	-
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.140	-	-
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.499	31.844	-	-
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	230	-	-	-
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	91	-	-
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	1.290	-	-
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.400	8.017	-	-
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.029	6.607	-	-
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.600	20.990	-	-
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.044	344	-	-
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.450	18.450	-	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.597	915	-	-
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.720	-	-
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	580	337	1.636
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	710	-	-
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	9.236	4.300
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	350	-	-
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	130	-	-	-
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.785	290	-	-
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	492	-	-
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	320	3.085	-	-
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	20	420	-	-
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	150	150	-	-
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	400	400	-	-
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	210	440	-	-
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.200	4.200	-	-
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.140	-	-
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.769	350	-	-
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	40	-	-	-
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.280	650	-	-
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
SPE Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
SPE Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	40	-	-	-
SPE Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	40	-	-	-
SPE Butantã Pinheiros Empreend. Imobiliários Ltda.	-	1.820	-	-
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	536	-	-
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	336	164	336	164
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	468	13.422
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	945
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	200

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	15.203	11.437
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	4.738	-
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-	2.487	297
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	-	-	287	287
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	-	-	11.747	9.256
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	43	-	43
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	2.756
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (ix)	-	-	1.524	-
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (x)	-	-	6.809	800
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda. (xi)	-	-	6.230	4.236
Total ativo não circulante	865.845	747.843	59.896	49.779

(i) Referente a contas a receber da controlada SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com suas co-incorporadoras SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. e SPE Hesa 178 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 SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda. (Av. das Américas);

(iv) Referente a venda de unidades comerciais da SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (Window Moema) pelo montante de R\$ 22.387 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 3.871 já foram recebidos, R\$ 15.203 está realizado pelo método de Porcentagem de Obra (POC) e R\$ 8.363 a realizar conforme evolução da obra;

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

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

(vii) Referente a reembolsos relacionados a custos da SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.;

(viii) Referente a venda de unidades comerciais da SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Supreme Pinheiros) pelo montante de R\$ 16.242 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 3.023 já foram recebidos, R\$ 11.747 está realizado (POC) e R\$ 5.165 a realizar conforme evolução da obra;

(ix) Referente a venda de fração do terreno Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda. (Vergueiro) pelo montante corrigido de R\$ 9.188 dos quais já foram recebidos R\$ 7.664, restando a receber R\$ 1.524;

(x) 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 corrigido de R\$ 14.009 dos quais já foram recebidos R\$ 7.200, restando a receber R\$ 6.809;

(xi) Referente a reembolsos relacionados a custos da SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.

(ii) Passivo circulante

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
SCP Edifício Helbor Tower	-	50	-	-
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	200	200	-	-
SCP Howa	3.819	3.819	-	-
SCP Residencial Helbor Acqualife	83	108	-	-
SCP Esplanada Life Club	406	406	-	-

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
SCP Helbor Reserva do Itapety	4.847	4.847	-	-
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	463	463	-	-
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	234	234	-	-
SPE Av. São João Investimentos Imobiliários Ltda.	1	1	-	-
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.118	6.118	-	-
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.	409	409	-	-
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	3	-	-
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	231	-	-	-
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.204	4.204	-	-
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.160	16.160	-	-
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	11	-	-
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	995	995	-	-
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75	75	-	-
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.580	-	-	-
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	580	580	-	-
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	27	27	-	-
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	793	793	-	-
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	49.505	48.245	-	-
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.655	21.655	-	-
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.076	1.076	-	-
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.514	1.514	-	-
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.248	4.248	-	-
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	480	374	-	-
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.106	55.275	-	-
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.101	6.101	-	-
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	153	153	-	-
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	840	-	-	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.153	4.153	-	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.988	1.688	-	-
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.574	1.574	-	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.997	10.670	-	-
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.027	1.427	-	-
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	16.311	16.061	-	-
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	35.168	27.772	-	-
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.750	29.953	-	-
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.347	2.747	-	-
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.527	4.353	-	-
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	34	-	-	-
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.020	20	-	-
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.225	1.225	-	-
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.928	14.923	-	-
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.500	1.500	-	-
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	400	-	-	-
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.842	-	-	-
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.200	-	-	-
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.721	2.721	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.279	11.455	-	-
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.654	26.655	-	-
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	110	-	-

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	910	910	-	-
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	160	-	-	-
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	492	443	-	-
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.930	-	-	-
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.045	25.445	-	-
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.850	-	-	-
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	110	-	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	255	-	-	-
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	6.071	5.495	-	-
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.999	2.999	-	-
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.699	5.699	-	-
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	38	38	-	-
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	30.532	33.036	-	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	60.101	56.866	-	-
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.175	17.425	-	-
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.545	2.487	-	-
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	895	-	-	-
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.155	6.057	-	-
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.932	27.932	-	-
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.429	-	-	-
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.202	2.908	-	-
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.689	4.882	-	-
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.344	29.396	-	-
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.607	-	-	-
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.878	23.978	-	-
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.545	6.545	-	-
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.058	9.088	-	-
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	630	630	-	-
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.830	-	-	-
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.424	15.286	-	-
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.970	7.170	-	-
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.000	900	-	-
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.536	22.534	-	-
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.200	14.303	-	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.492	-	-	-
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.496	7.800	-	-
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	593	593	13.677	2.940
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.550	-	-	-
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	5.800	25.119	32.890
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	6.220	-
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.467	23.864	-	-
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.870	1.870	-	-
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.350	2.490	-	-
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.050	-	-	-
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-	3.565	-
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.750	6.510	-	-
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	44	44	-	-
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.	-	4.766	-	-
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários S.A.	321	321	-	-
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.000	1.000	-	-

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	250	250	-	-
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.940	-	-	-
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	770	-	-	-
SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	707	-
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.500	203	-	-
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.770	15.280	-	-
SPE Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.520	-	-	-
SPE Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.020	-	-	-
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.223	10.123	-	-
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.200	-	-	-
SPE Caminhos da Lapa I Participações Ltda. (ii)	-	-	19.650	18.400
SPE Caminhos da Lapa II Participações Ltda. (ii)	-	-	29.031	20.840
SPE Caminhos da Lapa III Participações Ltda. (ii)	-	-	6.000	-
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	5	-	5	-
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	2.690	-
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	131	-
Total passivo circulante	1.011.168	740.727	106.795	75.070

(i) Contas a pagar compostos por conta corrente com sócios não controladores e contas a pagar da controlada SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com suas co-incorporadoras SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda., SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. e SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda., referente a amortizações do contrato de financiamento de obra, cujo pagamento é feito integralmente na "Hesa 173, Hesa 178" e Hesa 210", 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 SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda. (Bosque Maia);

(v) Referente a reembolsos relacionados a custos da SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda. (Vergueiro);

(vi) Referente a reembolsos relacionados a custos da SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda. (Faccres).

8.2 Remuneração dos administradores e conselheiros

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

	Número de membros - 30/09/2022	Número de membros - 30/09/2021	Controladora e Consolidado	
			30/09/2022	30/09/2021
Salários e honorários - Diretoria Estatutária e Administradores	11	11	6.396	5.736
Remuneração do conselho de administração e comitê de auditoria	9	7	570	386
Encargos sociais - Geral			1.393	1.224
Participação nos lucros ou resultados - Diretoria Estatutária e Administradores	11	11	4.257	3.435
			12.616	10.781

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

(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

	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
No início do período	2.059.806	1.892.566
Aumento de capital	269.859	327.139
Redução de capital	(19.622)	(188.160)
Amortização de ágio	(5.689)	(2.355)
Dividendos	(42.211)	(135.073)
Provisão para perdas	10.575	(5.685)
Equivalência patrimonial	75.155	152.637
Outros	11.389	(8.087)
	2.359.262	2.032.982
Encargos financeiros (i)	69.914	26.824
No fim do período	2.429.176	2.059.806

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de empréstimos e financiamentos, empregados pela controladora na compra de terrenos que são registrados como investimento na controladora e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas (na controladora estão apresentados na rubrica "Imóveis a comercializar" – nota explicativa 7).

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
No início do período	331.902	263.573
Aumento de capital	117.320	124.751
Redução de capital	(7)	(40.594)
Dividendos	(20.128)	(32.328)
Equivalência patrimonial	38.709	23.852
Outros	(359)	(7.352)
No fim do período	467.437	331.902

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Detalhes do saldo de investimento

Controladora

	Informações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021
SCP Edifício Helbor Tower	233	-	233	3	3	112	233	430
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	254	-	254	245	245	-	254	9
SCP Howa	6.342	177	6.165	312	312	659	6.165	8.193
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	20	-	20	-	-	(12)	20	20
SCP Residencial Helbor Acqualife	124	-	124	-	-	26	124	149
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	288	18	270	(63)	(63)	(8)	270	332
SCP Coral Gables	286	94	192	572	572	539	192	1.376
SCP Esplanada Life Club	508	135	373	17	15	60	336	410
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	10.130	1.872	8.258	(7)	(7)	7	8.258	8.195
SCP Helbor Reserva do Itapety	4.857	1	4.856	(23)	(23)	(30)	4.856	4.878
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	466	3	463	14	14	(30)	463	384
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	535	24	511	(237)	(237)	85	511	669
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	7.103	217	6.886	363	327	(376)	6.198	2.991
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	20	-	20	(9)	(9)	(7)	20	29
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	165	20	145	(1)	(1)	(2)	137	138
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	35	1	34	(11)	(11)	(12)	34	45
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	145	183	(38)	(44)	(44)	(21)	-	-
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	1.344	159	1.185	828	538	609	770	1.006
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-	6	(4)	(4)	(2)	6	10
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	30	-	30	(3)	(3)	(2)	30	33
SPE Americo Investimentos Imobiliários Ltda.	69	-	69	(512)	(512)	(14)	69	81
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.004	81	7.923	189	189	31	7.923	7.834
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	2	1	1	(3)	(3)	(4)	1	4
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	5	(99)	(99)	5	5	4
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	2.198	-	2.198	159	159	(41)	2.198	2.029
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	415	686	(271)	(8)	(8)	(10)	-	-
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda. - Green Style	42	-	42	(32)	(23)	(6)	29	52
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	19	-	19	(3)	(2)	(2)	14	16
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	1.043	-	1.043	(1.055)	(528)	(552)	521	399
SPE Jacarandá Incorporadora Ltda.	998	104	894	28	14	(340)	447	283
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	67	1	66	(6)	(4)	(102)	47	51
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	4	-	4	(3)	(3)	(2)	4	7
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.277	309	968	215	151	393	677	1.208
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	502	136	366	59	41	93	256	215
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	1	8	(6)	(6)	(5)	8	4
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(6)	-	-
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.213	1	4.212	(5)	(5)	(376)	4.212	4.208
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	819	49	770	59	59	(41)	770	691
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.287	1.252	20.035	(208)	(208)	179	20.035	19.209
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(1)	-	-
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.206	46	1.160	115	104	155	1.044	940
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	166	336	(170)	(432)	(302)	71	-	148

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Informações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.861	11	2.850	3	3	12	2.850	2.847
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	102	-	102	(6)	(6)	(24)	102	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	138	35	103	108	75	190	72	7
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	22	-	22	(1)	(1)	23	16	16
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	997	100	897	(69)	(69)	(130)	897	897
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.836	160	3.676	(155)	(62)	753	1.470	1.592
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	823	236	587	(338)	(169)	542	293	726
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	115	68	47	(1)	(1)	(1)	35	36
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(18)	-	2
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	84	-	84	(5)	(3)	(19)	63	66
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	9	10	(1)	(3)	(2)	(1)	-	1
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(105)	-	-
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.356	129	1.227	(7)	(7)	272	1.227	1.234
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.436	108	2.328	(208)	(208)	25	2.328	2.736
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.107	12	3.095	88	88	(4)	3.095	3.007
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	25	-	25	(42)	(42)	113	25	27
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	865	-	865	(11)	(11)	(11)	865	876
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	88	70	18	(2)	(1)	262	15	416
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	612	-	612	(6)	(6)	(75)	612	618
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	78	67	11	11	11	(10)	11	-
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.063	25	2.038	(228)	(228)	324	2.038	2.416
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	1	8	(195)	(195)	(15)	8	193
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	114.136	65.820	48.316	331	331	(246)	48.311	47.900
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	118	-	118	(27)	(22)	(130)	94	436
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	54	-	54	(5)	(4)	(6)	43	47
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(135)	-	-
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.337	168	7.169	(628)	(439)	622	5.018	5.997
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.936	-	3.936	(4)	(4)	(4)	3.936	3.891
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	853	129	724	10	8	152	579	572
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.124	-	1.124	(3)	(3)	4	1.124	1.127
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.527	33	1.494	9	9	4	1.494	1.365
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.825	1.840	2.985	(580)	(522)	(49)	2.687	3.208
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.718	40	6.678	(117)	(117)	111	6.678	4.895
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.060	287	1.773	64	64	(707)	1.773	1.683
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.724	791	13.933	4.839	2.903	3.896	8.360	7.631
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.215	1	7.214	14	14	67	7.214	7.752
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.418	317	11.101	296	237	573	8.881	5.004
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	227	-	227	(1)	(1)	263	227	228
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.635	6.806	829	47	33	50	580	687
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	11.289	19.430	(8.141)	(2.769)	(1.662)	(367)	-	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.525	388	3.137	(165)	(165)	188	3.137	3.364
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.242	527	3.715	210	210	(796)	3.715	3.015
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	109	6	103	46	33	(23)	72	40
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.681	1.051	10.630	919	551	592	6.378	5.568
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	9	171	(162)	(4)	(4)	(4)	-	-
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.424	947	477	177	159	283	429	270
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	226	-	226	(88)	(88)	(50)	226	313

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Informações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.240	70	5.170	(1.158)	(868)	1.396	3.878	5.346
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	50.773	13.012	37.761	(1.762)	(1.761)	(2.605)	37.757	46.407
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	68.332	13.902	54.430	1.349	1.215	7.156	48.987	37.090
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.511	217	7.294	(266)	(186)	(113)	5.106	3.521
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.778	2.392	6.386	(215)	(172)	86	5.109	2.241
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.065	224	3.841	(435)	(217)	87	1.921	1.863
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.431	4.299	132	229	114	167	66	248
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	216	9	207	183	91	(142)	104	-
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.838	1.309	25.529	3.028	1.514	2.329	12.764	14.651
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.649	40	18.609	(1)	(1)	(1)	9.305	9.235
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.508	143	2.365	(217)	(184)	(387)	2.010	1.880
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.176	189	17.987	344	344	821	17.987	18.443
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.060	18	3.042	(1)	(1)	191	1.521	1.522
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.204	17	1.187	14	14	(31)	1.187	1.164
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	44.604	30.847	13.757	(3.518)	(1.407)	(270)	5.503	5.790
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.693	6.252	12.441	(265)	(212)	(8)	9.953	10.165
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.613	282	3.331	(155)	(155)	(13)	3.331	3.386
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	224	1.614	(1.390)	8	6	44	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.818	3.350	10.468	(1.771)	(1.771)	(1.192)	10.468	11.495
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.250	592	5.658	(4)	(3)	2.499	4.102	4.033
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.051	55	9.996	689	551	1.150	7.997	7.317
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.414	6.426	21.988	(6)	(6)	(2)	21.988	21.704
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	924	285	639	(41)	(41)	(55)	639	659
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.331	157	1.174	(227)	(227)	117	1.174	711
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.885	17.068	2.817	(25)	(25)	(2)	2.817	2.682
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.342	1.409	5.933	(113)	(91)	262	4.746	5.277
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	33.819	41.242	(7.423)	(5.639)	(4.229)	(2.420)	-	1.252
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	56.467	63.567	(7.100)	(5.743)	(4.594)	(1.390)	-	378
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	72.153	34.552	37.601	(1.508)	(1.508)	(1.254)	37.601	36.179
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.578	749	35.829	2.268	2.268	1.659	35.829	34.240
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.798	25.450	4.348	(1.507)	(1.055)	(44)	3.044	2.925
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	139	74	65	(16)	(16)	(87)	65	81
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	50.168	22.566	27.602	(2.212)	(2.212)	(281)	27.602	35.831
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.267	201	4.066	(4)	(4)	(39)	4.066	3.950
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.102	7.686	8.416	1.643	1.150	224	5.891	5.721
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.595	4.302	26.293	9.150	7.320	3.171	21.034	13.272
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.373	1.692	681	(13)	(10)	-	545	555
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	89	-	89	(1)	(1)	(1)	71	72
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	112.877	24.343	88.534	3.570	2.499	(1.235)	61.974	55.057
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.389	585	12.804	(326)	(195)	(10)	7.683	7.218
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	5.727	8.076	(2.349)	(817)	(735)	247	-	-
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.170	291	13.879	(166)	(166)	387	13.879	12.195
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	98	101	(3)	(1)	(1)	(1)	-	-
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	191	-	191	(1)	(1)	(1)	191	192
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.346	36	17.310	(14)	(11)	1.305	13.848	13.620
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.463	3.565	11.898	541	487	912	10.708	10.222
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	43	1	42	200	200	(186)	42	-

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Informações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	40.928	26.844	14.084	(3.669)	(2.935)	(1.299)	11.267	14.590
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	80.557	59.451	21.106	(2.709)	(2.709)	(2.201)	21.104	28.682
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.699	21	3.678	(42)	(42)	27	3.678	2.681
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	458.250	200.251	257.999	2.550	1.594	20.432	161.249	93.795
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.670	132	2.538	274	274	287	2.538	2.244
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.799	2.709	4.090	(1.180)	(944)	(954)	3.272	4.176
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.863	476	8.387	(363)	(327)	(1.730)	7.548	8.319
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.694	1	24.693	(1)	(1)	(2)	19.755	19.635
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	902	-	902	(1)	(1)	(1)	902	883
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.489	1.631	5.858	218	174	617	4.686	5.992
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70.101	56.799	13.302	18	12	1.566	9.311	9.299
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	56.592	3.781	52.811	573	573	773	52.811	49.769
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.359	23	1.336	201	161	1.038	1.069	708
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	964	-	964	(3)	(3)	(1)	964	967
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.173	-	8.173	(1)	(1)	(1)	6.538	6.379
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	168.701	97.987	70.714	28.675	22.940	7.453	56.572	33.561
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.301	510	9.791	788	670	1.192	8.323	7.653
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.215	12.749	5.466	(1.901)	(1.901)	(1.862)	5.466	6.548
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.171	33.667	2.504	(5.084)	(5.084)	1.499	2.504	10.346
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	52.228	31.318	20.910	(2.470)	(1.729)	8.089	14.637	17.153
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.355	13.918	1.437	(4)	(4)	(4)	1.437	1.372
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.565	331	29.234	135	135	(83)	29.234	26.168
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.784	-	10.784	(201)	(181)	(103)	9.706	7.186
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	493.023	416.020	77.003	20.084	11.548	4.283	44.277	33.955
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.706	2.088	2.618	(2.691)	(1.345)	1.607	1.309	4.154
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.786	14.927	14.859	1.585	1.348	1.948	12.630	11.283
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.792	13.355	18.437	(3.320)	(2.656)	(1.892)	14.749	12.005
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.834	16.034	6.800	161	112	(311)	4.760	3.807
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	23	-	23	(2)	(1)	(5)	20	-
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	44.763	28.737	16.026	992	992	(584)	16.026	9.934
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.341	11.433	27.908	(115)	(92)	6.501	22.326	24.580
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	129.668	9.657	120.011	251	251	7.564	120.011	118.530
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	317.909	200.551	117.358	(36)	(9)	(9)	29.046	28.757
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.490	11.765	22.725	(6.766)	(6.766)	5	22.725	27.375
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.504	(2.895)	27.399	(631)	(442)	4.287	19.179	23.501
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.672	5.029	2.643	1.225	980	(205)	2.114	-
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.395	3.475	1.920	(776)	(465)	(2.405)	1.152	2.218
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	98.632	65.065	33.567	6.709	2.684	(107)	13.427	10.743
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.835	20	4.815	1.196	1.196	1.218	4.815	2.557
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.129	30.278	17.851	(4.070)	(3.256)	5.631	14.281	19.266
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	706	-	706	(1)	(1)	(1)	353	353
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.680	1.734	14.946	4.144	2.487	3.919	8.968	3.181
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.889	-	2.889	(1)	(1)	(70)	2.023	1.014
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.277	-	4.277	(3)	(3)	(1)	4.277	2.734
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.509	133	5.376	(179)	(134)	145	4.032	3.529
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	35.401	15.455	19.946	910	910	825	19.946	9.256
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(1)	-	-

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Informações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.059	-	2.059	(1)	(1)	42	1.853	1.796
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	104.485	10.717	93.768	8.106	4.053	2.710	46.884	42.831
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	66.976	29.148	37.828	8.738	5.243	6.283	22.697	17.454
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	56.718	363	56.355	448	381	1.546	47.902	47.394
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.492	30.674	8.818	2.097	1.258	(1.036)	5.291	2.823
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.689	11	18.678	(5)	(5)	(24)	16.810	12.090
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	109.513	64.478	45.035	19.523	10.738	23	24.769	12.684
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.514	4.871	16.643	(9)	(7)	335	13.316	8.722
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.029	150	1.879	(1)	(1)	(429)	941	100
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.316	400	4.916	(1)	(1)	1.223	3.442	3.442
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.137	-	2.137	(3)	(3)	(2)	2.138	1.438
SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	55.402	9.906	45.496	16	10	(16)	27.298	16.380
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.308	12.228	20.080	818	572	(38)	14.060	11.626
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.950	4.200	16.750	(2)	(2)	(853)	16.751	16.750
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	-	-	2.862	-	-
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.113	9.386	13.727	(592)	(363)	1.773	6.863	4.851
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.666	-	15.666	(2)	(1)	(447)	10.967	10.968
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	9.429	10.090	(661)	(770)	(770)	58	-	108
SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.379	128	2.251	(4)	(4)	(3)	2.251	1.725
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.747	303	4.444	(46)	(46)	80	4.445	2.750
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	105.715	101.529	4.186	(29)	(22)	(8)	2.512	1.174
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	260	-	260	(2)	(2)	1	261	247
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.907	28.912	12.995	17	17	(5)	12.995	12.208
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.640	9.498	6.142	(985)	(695)	(3)	4.301	3.847
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	179.709	179.172	537	329	230	(1)	376	208
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	60.317	32.872	27.445	(2)	(2)	(1)	27.445	30.468
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	71.451	485	70.966	1.502	901	809	42.580	41.679
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.119	41.195	6.924	160	160	-	6.925	209
SPE Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.985	20.818	12.167	6	6	-	12.167	6.652
SPE Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.849	24.382	6.467	(3)	(4)	-	6.468	10
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	278	100	178	(22)	(23)	-	179	10
SPE Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.136	8	3.128	(52)	(43)	-	2.503	10
SPE Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	47.371	35.641	11.730	(21)	(11)	-	5.865	-
SPE HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	8.857	7.038	1.819	(149)	(150)	(784)	1.820	1.967
SPE Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	56.119	40.875	15.244	1.688	843	979	7.622	4.876
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54.022	21.864	32.158	2.151	1.505	1.758	22.511	21.004
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda	169.199	127.773	41.426	10.779	6.466	5.363	24.858	15.629
Total das controladas (a)					45.267	109.120	1.925.691	1.706.144
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	147.828	9	147.819	41.465	20.732	5.776	73.910	43.345
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.036	514	6.522	728	363	(170)	3.260	2.897
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.310	-	6.310	(1)	-	-	5.048	3.433
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.610	-	3.610	(1)	-	-	1.805	1.367
Total das controladas em conjunto (b)					21.095	5.606	84.023	51.042

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Informações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021
Residencial Goiânia Alpes S.A. - Residencial Trinidad Life Style	42	(1)	43	-	1	1	20	19
Residencial La Piazza	2.835	115	2.720	(15)	(7)	122	1.224	1.231
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	23.122	9.825	13.297	5.952	2.598	7.224	5.903	11.510
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda.	49.557	38.752	10.805	(7.771)	(1.349)	4.153	4.223	7.174
Leopoldo Figueira Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	132.471	26.920	105.551	19.188	7.550	-	50.721	-
Total das coligadas (c)					8.793	11.500	62.091	19.934
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)					-	-	301.922	232.008
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)					-	-	55.449	50.678
					-	-	357.371	282.686
Total da controladora d = (a+b+c)					75.155	126.226	2.429.176	2.059.806

i) Os juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram remetidos para as sociedades controladas, são capitalizados aos empreendimentos em que os recursos foram aplicados e estão sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas, na rubrica de despesas financeiras da controladora e de custo dos imóveis vendidos nas informações contábeis consolidadas.

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

	Informações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	147.828	9	147.819	41.465	20.728	5.776	73.910	43.345
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.036	514	6.522	728	364	(170)	3.260	2.897
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.310	-	6.310	(1)	(1)	-	5.048	3.433
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.610	-	3.610	(1)	-	-	1.805	1.366
Total das controladas em conjunto (a)					21.091	5.606	84.023	51.041

Residencial Goiânia Alpes S.A. - Residencial Trinidad Life Style	42	2	43	-	1	1	20	19
Residencial La Piazza	2.835	115	2.720	(15)	(7)	122	1.224	1.231
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	23.122	9.825	13.297	5.952	2.598	7.225	5.903	11.510
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda.	49.557	38.752	10.805	(7.771)	(1.349)	4.154	4.224	7.174
Leopoldo Figueira Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	132.471	26.920	105.551	19.188	7.550	-	50.722	-
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.411	11.588	4.823	262	-	1	3	5
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	52.555	21.740	30.815	2.389	678	6.912	8.648	37.175
SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda.	138.491	42.665	95.826	7.188	-	-	-	-
SPE Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	152.217	-	152.217	7.699	3.850	11.376	81.176	52.710

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Informações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2022				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021
SPE Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	193.157	(280)	193.437	1.402	700	8.722	102.597	82.166
SPE Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	286.450	37.655	248.795	7.185	3.597	(1)	128.897	88.871
Total das coligadas (b)					17.618	38.512	383.414	280.861
Total do Consolidado c = (a+b)					38.709	44.118	467.437	331.902

c) Passivo a descoberto

	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	271	273
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	-	44
SPE Washington Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	-
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	119	-
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	32
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.884	3.018
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	162	158
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	108
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	973	979
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.568	-
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.114	1.379
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.680	-
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	1
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	157
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	56
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	666
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	661	-
	20.474	6.871

10 Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	9.832	-	101.332	-
(+) Adições (a) / (b)	-	9.832	17.408	83.171
(+/-) Ajuste a valor justo	-	-	-	18.161
Saldo final	9.832	9.832	118.740	101.332

- (a) A Companhia celebrou um Termo de Transação e Outras Avenças recebendo como quitação da dívida cinco salas comerciais localizadas em São Paulo, totalizando o montante de R\$ 9.832.
- (b) No consolidado, a Companhia firmou com terceiros contratos de locações de salas comerciais da Hesa 112 - Trilogy R\$ 49.884, Hesa 37 - Corporate Tower R\$ 44.000 e Hesa 100 - Stay Batel R\$ 15.024.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022

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

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 Informações Contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

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.

	31/12/2021
Taxa de crescimento real/perpetuidade	1%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos
Taxa média de desconto	9,13%
Taxa média de "Cap rate"	8,63%

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 30/09/2022 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	118.740	123.823	5.083	113.885	(4.855)

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

11 Imobilizado e intangível

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

Controladora									
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	Softwares e Aplicativos	Total do Ativo Imobilizado
Custo ou avaliação									
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.423	649	7.071	4.517	5.738	26.783	13.871	5.324	70.376
Adições	655	-	8	-	-	650	1.801	1.142	4.256
Baixa	(211)	-	-	-	-	-	(3)	-	(214)
Saldos em 30 de setembro de 2022	6.867	649	7.079	4.517	5.738	27.433	15.669	6.466	74.418
Depreciação									
Saldos em 31 de dezembro de 2021	(5.144)	(156)	(4.660)	(2.259)	(3.917)	(7.734)	-	(4.520)	(28.390)
Depreciação do exercício	(263)	(87)	(380)	(301)	(276)	(1.887)	-	(238)	(3.432)
Baixa	128	-	-	-	-	-	-	-	128
Saldos em 30 de setembro de 2022	(5.279)	(243)	(5.040)	(2.560)	(4.193)	(9.621)	-	(4.758)	(31.694)
Valor residual									
Saldos em 30 de Setembro de 2022	1.588	406	2.039	1.957	1.545	17.812	15.669	1.708	42.724
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.279	493	2.411	2.258	1.821	19.049	13.871	804	41.986
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%			

Consolidado									
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	Softwares e Aplicativos	Total do Ativo Imobilizado
Custo ou avaliação									
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.669	649	7.096	4.982	5.738	36.470	113.215	5.359	180.178
Adições	922	-	10	-	-	1.582	15.718	1.385	19.617
Baixa	(211)	-	-	-	-	-	(5.918)	-	(6.129)
Saldos em 30 de setembro de 2022	7.380	649	7.106	4.982	5.738	38.052	123.015	6.744	193.666
Depreciação									
Saldos em 31 de dezembro de 2021	(5.246)	(156)	(4.665)	(2.352)	(3.917)	(11.687)	(52.391)	(4.541)	(84.955)
Depreciação do exercício	(314)	(87)	(384)	(371)	(276)	(2.890)	(11.726)	(243)	(16.291)
Baixa	128	-	-	-	-	-	5.914	-	6.042
Saldos em 30 de setembro de 2022	(5.432)	(243)	(5.049)	(2.723)	(4.193)	(14.577)	(58.203)	(4.784)	(95.204)
Valor residual									
Saldos em 30 de setembro de 2022	1.948	406	2.057	2.259	1.545	23.475	64.812	1.960	98.462
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.423	493	2.431	2.630	1.821	24.783	60.824	818	95.223
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 contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Financiamento de obras (i)	82.635	109.987	415.976	319.873
Contas garantidas e outras (ii)	275.974	234.494	275.974	234.533
Cédula de crédito bancário – Projetos (iii)	509.897	524.009	521.229	575.559
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI (iv)	108.847	-	315.325	70.705
	977.353	868.490	1.528.504	1.200.670
Circulante	456.808	287.284	514.347	411.725
Não circulante	520.545	581.206	1.014.157	788.945

(i) Correspondem a financiamentos para construção de imóveis, sujeitos à variação da Taxa Referencial (TR) ou CDI, acrescido de taxa de juros de 3% a 11,38% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis;

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

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

(iv) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sujeitos a variação do CDI, acrescido de taxa de juros de 2,15% a 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2023	84.808	262.766	135.500	372.173
2024	283.618	212.732	546.486	311.015
2025	44.722	105.708	84.334	105.757
2026 em diante	107.397	-	247.837	-
Não circulante	520.545	581.206	1.014.157	788.945

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Quinta emissão	40.941	40.653
Sexta emissão	45.266	53.442
	86.207	94.095
Circulante	51.412	23.683
Não circulante	34.795	70.412

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

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2023	-	52.648
2024	34.795	17.764
Não circulante	34.795	70.412

Característica das debêntures (oferta restrita):

	Quinta emissão	Sexta emissão
Data de registro/emissão	20/03/2020	17/06/2021
Conversível em ações	Não	Não
	Carência de 36 meses.	Carência de 36 meses.
Datas de vencimento	Liquidação será efetuada em março de 2023	Liquidação será efetuada em março de 2024
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI+2,45% ao ano, base 252 dias úteis devidos mensalmente	IPCA, base 252 dias úteis devidos mensalmente
Espécie de garantia	Nihil – quirografária	Nihil – quirografária
Valor nominal	1.000	1.000
Quantidade de títulos emitidos	47	50
Montante emitido	47.000	50.000

A Companhia faz o acompanhamento de covenants atrelados ao índice “Dívida Líquida / Patrimônio Líquido” (igual ou inferior a 0,7), aplicável somente a sexta emissão, ao qual vem atendendo.

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 2022 a Companhia cumpriu todas as cláusulas restritivas.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

(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:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Ano		
Variação do IGPM	-	2.031
Variação do INCC	234.102	200.046
Variação do IPCA	1.023	-
Fixo	140.570	61.007
Total	375.695	263.084
Circulante	88.717	91.003
Ano		
2023	22.577	13.387
2024	129.637	99.197
2025	68.804	59.497
2026 em diante	65.960	-
Não circulante	286.978	172.081
Total	375.695	263.084

15 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aquisições de participações societárias a pagar (i)	9.957	10.310	9.972	10.325
Retenções contratuais a pagar (ii)	5	5	21.684	18.249
Distratos a pagar	100	332	15.260	22.034
Redução de capital a pagar	-	-	-	4.240
Arrendamento mercantil a pagar	17.377	18.614	23.259	24.783
Contas a pagar construtoras (iii)	-	-	5.755	10.187
Contas a pagar diversas	2.503	2.839	13.499	18.894
	29.942	32.100	89.429	108.712
Circulante	3.587	4.533	39.507	62.653
Não circulante	26.355	27.567	49.922	46.059

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 contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

16 Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Recebimentos superiores a receita apropriada	162.645	118.447
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	633.035	496.350
	795.680	614.797
Circulante	162.645	82.554
Não circulante	633.035	532.243

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

17 Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Obrigações trabalhistas				
Salários a pagar	25	-	25	-
PLR e Bônus	4.544	5.577	4.544	5.577
	4.569	5.577	4.569	5.577
Encargos sociais				
INSS a recolher	686	1.253	1.311	1.640
FGTS a recolher	121	163	125	169
Programa de Integração Social a recolher	71	15	92	25
Contrib. p/ Financ. da Seguridade Social a recolher	356	90	459	131
RET - Patrimônio de Afetação a recolher	-	-	2.029	2.819
Pis, Cofins e CSSL Retidos na Fonte - Lei 10.833	22	11	436	311
	1.256	1.532	4.452	5.095
Obrigações Tributárias				
Imposto de Renda na Fonte a recolher	372	406	544	596
Imposto sobre Serviços a recolher	142	65	567	672
	514	471	1.111	1.268
Provisões				
Provisão para Férias e Encargos Sociais	2.470	1.700	2.565	1.768
Provisão para 13º Salário e Encargos Sociais	1.374	-	1.429	-
Provisão para Imposto de Renda Pessoa Jurídica	-	-	843	418
Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro	-	-	367	190
	3.844	1.700	5.204	2.376
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	10.183	9.280	15.336	14.316

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18 Imposto de renda e contribuição social

(a) Despesa de imposto de e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Lucro presumido	-	-	(1.616)	-
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(10.461)	(17.520)
Imposto corrente	-	-	(12.077)	(17.520)
Lucro real	160	(49)	160	(49)
Lucro presumido	-	-	(14)	1
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(2.017)	(362)
Imposto diferido	160	(49)	(1.871)	(410)
Valor total no resultado do período	160	(49)	(13.948)	(17.930)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	32.574	79.891	86.533	147.876
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no período, sem a constituição do correspondente crédito tributário	-	-	42.580	46.335
	32.575	79.891	129.112	194.211
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(11.076)	(27.163)	(43.898)	(66.032)
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	-	-	16.629	33.151
Créditos fiscais não constituídos	(14.477)	(15.754)	-	-
Efeito tributário equivalência	25.553	42.917	13.161	15.000
Outros	160	(49)	160	(49)
Valor total no resultado do período	160	(49)	(13.948)	(17.930)
Alíquota efetiva	-	-	-11%	-9%

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
IRPJ	2.710	2.827	12.345	11.200
CSLL	984	1.027	6.118	5.517
	3.694	3.854	18.463	16.717
PIS	26	52	2.866	2.531
COFINS	118	238	13.240	11.721
	144	290	16.106	14.252
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	3.838	4.144	34.569	30.969
Circulante	95	104	9.393	7.775
Não circulante	3.743	4.040	25.176	23.194

20 Provisões

(a) Provisão para demandas judiciais

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Cíveis	86	1.213	11.007	12.255
Trabalhistas	173	145	394	310
	259	1.358	11.401	12.565

Movimentação das provisões

	Controladora		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2021	145	1.213	1.358
Complemento	28	-	28
Reversão	-	(1.127)	(1.127)
Saldos em 30 setembro de 2022	173	86	259

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

	Consolidado		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2021	310	12.255	12.565
Complemento	249	9.681	9.930
Reversão	(165)	(10.929)	(11.094)
Saldos em 30 setembro de 2022	394	11.007	11.401

Causas classificadas como de perda provável

A principal composição das causas em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

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

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

	Controladora e Consolidado	
Natureza	30/09/2022	31/12/2021
Cíveis	59.434	61.852
Tributárias	10.975	9.726
Trabalhistas	10.636	11.073
	81.045	82.651

Causas classificadas como de perda possível

A principal composição das causas em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 e das movimentações dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(c) Depósitos judiciais

O resumo dos valores depositados judicialmente é apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Depósitos judiciais	2.886	3.450	16.034	21.278

21 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 30 de setembro de 2022 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 terceiro trimestre de 2022, não houve recompra de ações pela Companhia. Em 30 de setembro de 2022, a Companhia possuía 1.157 mil ações em tesouraria, correspondentes a custo de aquisição contabilizado de R\$ 25.052 (preço médio R\$ 4,33).

(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.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(f) Reserva de retenção de lucros

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

(g) Dividendos

O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos equivalente a 50% do lucro líquido do exercício, ajustado pela constituição de reserva legal, conforme preconizado pela legislação societária, podendo ser reduzido ao mínimo de 25%, caso o orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim o defina. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Foi aprovado pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos no percentual de 25%, no montante de R\$ 23.980 (R\$ 6.298 em 31 de dezembro de 2021) conforme orçamento de capital, em reunião realizada em 29 de março de 2022.

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:

	30/09/2022	30/09/2021
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	32.734	79.842
Quantidade de ações ordinárias em circulação (milhares)	132.694	132.694
Lucro básico diluído por ação (R\$ valor expresso em reais)	0,2467	0,6017

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23 Receita líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Com venda de imóveis	-	140	699.622	803.217
Receita com taxa de administração e serviços	5.835	-	11.358	5.699
Aluguel de imóveis próprios	-	-	1.235	3.546
	5.835	140	712.215	812.462
Ajuste a valor presente	-	-	(6.764)	(2.621)
Tributos sobre vendas, serviços e locação	(518)	(202)	(13.994)	(18.105)
	(518)	(202)	(20.758)	(20.726)
Receita líquida	5.317	(62)	691.457	791.736

24 Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Custo de obra/terreno/incorporação	-	-	(458.431)	(532.487)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(41.819)	(49.937)
Outros custos	-	(79)	(441)	(2.526)
Custo com vendas de imóveis	-	(79)	(500.691)	(584.950)

25 Despesas por natureza

(a) Administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Pessoal	(24.680)	(22.312)	(25.706)	(23.158)
Honorários da diretoria e do conselho de administração	(12.616)	(10.781)	(12.616)	(10.781)
Ocupação	(1.433)	(702)	(3.501)	(2.484)
Serviços profissionais	(4.490)	(4.781)	(12.124)	(11.933)
Materiais gerais	(1.737)	(1.451)	(2.426)	(1.960)
Despesas legais	(1.169)	(351)	(9.869)	(8.318)
Despesas com depreciação e amortização	(3.432)	(2.517)	(4.566)	(3.797)
Reparos e manutenções	(126)	(18)	(1.024)	(1.016)
Outras despesas administrativas	(2.090)	(1.909)	(2.630)	(2.713)
Despesas administrativas	(51.773)	(44.822)	(74.462)	(66.160)

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

(b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Publicidade e propaganda	(705)	(326)	(14.769)	(19.174)
Estande de venda	-	-	(15.445)	(12.749)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(3.677)	(4.675)
Comissões de vendas	-	-	(16.868)	(17.486)
Condomínio de unidades em estoque	(105)	(649)	(12.919)	(13.821)
Taxa de administração	(555)	(1.020)	(555)	(1.019)
Despesas comerciais	(1.365)	(1.995)	(64.233)	(68.924)

26 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Receitas de aplicações financeiras	7.043	3.070	11.046	3.364
Variação monetária ativa	12.765	4.303	31.824	41.523
Juros ativos s/ contratos	3.230	2.894	10.011	13.045
Juros e multas por atraso	5	4	377	293
Outras receitas financeiras	160	55	205	518
Receitas financeiras	23.203	10.326	53.463	58.743
Juros incorridos (i)	(16.913)	(25.186)	(36.856)	(24.772)
Variação monetária passiva	(616)	(8.693)	(13.350)	(14.019)
Comissões e despesas bancárias	(17)	(1.513)	(735)	(1.681)
Outras despesas financeiras	(1.047)	(849)	(7.439)	(12.178)
Despesas financeiras	(18.593)	(36.241)	(58.380)	(52.650)
Resultado Financeiro	4.610	(25.915)	(4.917)	6.093

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de financiamentos e operações de crédito obtidos pela controladora e posteriormente transferidos para as controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures, empréstimos e financiamentos e demais operações de crédito são capitalizados na rubrica de investimentos na controladora e posteriormente apropriados ao resultado da controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, os encargos são capitalizados como imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No período findo em 30 de setembro de 2022, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 69.814 (R\$ 8.191 foram capitalizados em 30 de setembro de 2021).

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

27 Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Provisão para demandas judiciais	1.101	(280)	2.455	(1.265)
Provisão para perda na realização de imóveis	-	-	-	3.654
Resultado com alienações de participações societárias (i)	1.187	29.652	1.187	29.651
Ganhos ou perdas de investimentos	2.022	-	2.022	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.659)	(1.055)	1.543	16
Outras receitas e despesas	2.651	28.317	7.207	32.056

(i) Referente a venda de participação societária no período decorrente de transação com terceiros.

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

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas não 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.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

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 com alienação fiduciária dos bens vendidos e a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel. A Companhia constitui provisão para risco de crédito, conforme detalhado na nota explicativa 6.

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

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022

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

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 2022:

	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa 12)	514.347	135.500	878.657	1.528.504
Debêntures (nota explicativa 13)	51.412	-	34.795	86.207
Credores por imóveis compromissados (nota explicativa 14)	88.717	22.577	264.401	375.695
	654.476	158.077	1.177.853	1.990.406

(d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

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

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(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 2022		Valores e taxas ao ano para 2022			
	Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	80.612					
CDI	80.612		Queda do CDI	1,50%	1,13%	0,75%
				1.209	911	605
Títulos e valores imobiliários (Nota 5)	62.391					
CDI	62.391		Queda do CDI	1,50%	1,13%	0,75%
				936	705	468
Contas a receber de clientes (Nota 6)	739.395					
IGP-M	319.031		Queda do IGP-M	5,39%	4,04%	2,70%
				17.196	12.889	8.614
INCC	420.364		Queda do INCC	1,95%	1,46%	0,98%
				8.197	6.137	4.120
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)		1.528.504				
TR		415.975	Alta da TR	0,16%	0,25%	0,50%
				666	1.040	2.080
CDI		1.060.614	Alta do CDI	1,50%	1,87%	2,25%
				15.909	19.833	23.864
IPCA		51.915	Alta do IPCA	3,17%	3,96%	4,76%
				1.646	2.056	2.471
Debêntures (Nota 13)		86.207				
CDI		86.207	Alta do CDI	1,50%	1,87%	2,25%
				1.293	1.612	1.940
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)		375.695				
INCC		234.102	Alta do INCC	1,95%	2,44%	2,93%
				4.565	5.712	6.859
IPCA		1.023	Alta do IPCA	3,17%	3,96%	4,76%
				32	41	49
FIXO		140.570		0,00%	0,00%	0,00%
				-	-	-

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

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.

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 2022 e 31 de dezembro de 2021, de acordo com as informações contábeis consolidadas, podem ser sumariados:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Total dos financiamentos e debêntures (notas explicativas 12 e 13)	1.614.711	1.294.765
(-) Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 4)	(120.061)	(136.313)
(-) Títulos e valores mobiliários (nota explicativa 5)	(183.538)	(239.665)
Dívida líquida	1.311.112	918.787
Total do patrimônio líquido	1.998.625	1.814.389
Índice de alavancagem financeira - %	65,6%	50,6%

(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.

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

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

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).

30 de setembro de 2022

Consolidado

Em milhares de Reais

	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Ativos			
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários (notas explicativas 4 e 5) - Nível 2	143.003	-	143.003
CEPAC (nota explicativa 5) - Nível 3 (a)	121.147	-	121.147
Contas a receber (nota explicativa 6)	-	739.395	739.395
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - i)	-	59.896	59.896
	264.150	799.291	1.063.441
Passivo			
Financiamentos (nota explicativa 12)	-	1.528.504	1.528.504
Debêntures (nota explicativa 13)	-	86.207	86.207
Fornecedores	-	54.458	54.458
Credores por imóveis compromissados (nota explicativa 14)	-	375.695	375.695
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - ii)	-	106.795	106.795
	-	2.151.659	2.151.659

(a) Mensurada a valor justo por meio do resultado de acordo com o CPC 48 – Instrumentos financeiros.

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;

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022

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

- (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\$ 509.604 conforme demonstrado a seguir:

Controladas	30/09/2022
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.665
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	124.972
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.319
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.524
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.179
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.501
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.563
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.217
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	76.477
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.100
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.244
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80.106
SPE Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.737
	509.604

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 Contábeis de 31 de dezembro de 2021. As principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	30/09/2022	31/12/2021
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	1.609.733	1.134.596
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	974.349	607.582
Distratos - receitas estornadas	(130)	-
Total	974.219	607.582
Receita de vendas a apropriar (a-b)	635.514	527.014
(ii) Receita Indenização por distratos	54	-
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	4.034	-
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	130	-
Ajustes em contas a receber de clientes	(3.202)	-
Receita por indenização por distratos	(54)	-
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-
Total	(3.126)	-
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.043.745	734.662
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(620.492)	(398.926)
Encargos financeiros apropriados	(15.780)	(4.398)
(c) Distratos - custos de construção	1.914	-
Distratos - encargos financeiros	85	-
Total	(634.273)	(403.324)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	425.167	335.736
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.438.000	1.122.960
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(799.918)	(559.508)
Encargos financeiros apropriados	(21.125)	(5.394)
Total	(821.043)	(564.902)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	638.082	563.452

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

Notas Explicativas Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2022

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

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:

Acionistas em 30/09/2022	Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)	%
Controlador	67.098.134	50,13%
Administradores		0,00%
Conselho de Administração	71.229	0,05%
Diretoria	248.753	0,19%
Conselho Fiscal		0,00%
Ações em Tesouraria	1.157.460	0,86%
Outros Acionistas	65.275.496	48,77%
Total	133.851.072	100,00%
Ações em circulação*	64.118.036	47,90%

*Contempla ações do conselho de administração e diretoria.

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

Acionistas em 30/09/2022	Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)	%
Helio Borenstein S.A - Administração, Participações E Comercio	51.615.538	38,56%
Henrique Borenstein	9.893.995	7,39%
Outros	72.341.539	54,05%
Total	133.851.072	100,00%

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

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

Acionistas em 30/09/2022	Quantidade de Ações Ordinárias (em unidade)	%
Henrique Borenstein	662.180.160	91,78%
Maria de Castro Borenstein	59.274.213	8,22%
Henry Borenstein	2	0,00%
Malka Celina Borenstein	2	0,00%
Erika Borenstein	2	0,00%
Total	721.454.379	100,00%

Cláusula de Arbitragem

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Aos

Administradores e Acionistas da

Helbor Empreendimentos S.A.

São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse 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 2022, 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.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período comparativo

Os valores correspondentes ao balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 29 de março de 2022, sem modificação.

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem as respectivas demonstrações do resultado e 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, foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes que emitiram relatório de revisão datado de 10 de novembro de 2021, sem modificação.

Outros assuntos

Os valores correspondentes à demonstração do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores independentes emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da Helbor Empreendimentos S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas relativas ao período findo em 30 de setembro de 2022, acompanhadas do Comentário do Desempenho da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S/S. 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, 10 de novembro de 2022.

Emerson Fabri
Coordenador

Milton Almicar Silva Vargas
Membro

Luiz Antonio Guariente
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 2022.

Diretoria

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

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

Declaração 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 2022.

Diretoria

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