

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	83
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	85
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	87
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	88
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	89

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	133.851
Preferenciais	0
Total	133.851
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.157
Preferenciais	0
Total	1.157

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	4.531.388	4.158.491
1.01	Ativo Circulante	275.010	80.091
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	206.964	6.177
1.01.02	Aplicações Financeiras	5.101	11.385
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	5.101	11.385
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	5.101	11.385
1.01.03	Contas a Receber	15.856	17.724
1.01.03.01	Clientes	15.856	17.724
1.01.04	Estoques	5.474	5.475
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.343	5.977
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.343	5.977
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.030	1.034
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	1.030	1.034
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	34.242	32.319
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	832	832
1.01.08.01.01	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	832	832
1.01.08.03	Outros	33.410	31.487
1.02	Ativo Não Circulante	4.256.378	4.078.400
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.140.149	1.066.389
1.02.01.04	Contas a Receber	34.559	34.470
1.02.01.04.01	Clientes	34.559	34.470
1.02.01.05	Estoques	815	815
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.101.956	1.028.081
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.819	3.023
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	2.819	3.023
1.02.02	Investimentos	3.080.519	2.974.816
1.02.02.01	Participações Societárias	3.080.519	2.974.816
1.02.03	Imobilizado	33.405	35.033
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	33.405	35.033
1.02.04	Intangível	2.305	2.162
1.02.04.01	Intangíveis	2.305	2.162

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	4.531.388	4.158.491
2.01	Passivo Circulante	2.265.099	2.047.305
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.771	11.916
2.01.01.01	Obrigações Sociais	868	1.011
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	13.903	10.905
2.01.02	Fornecedores	1.755	1.502
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.755	1.502
2.01.03	Obrigações Fiscais	691	702
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	691	702
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	691	702
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	512.394	466.436
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	471.546	425.134
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	471.546	425.134
2.01.04.02	Debêntures	40.848	41.302
2.01.05	Outras Obrigações	1.648.151	1.479.699
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.635.150	1.461.497
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	1.635.150	1.461.497
2.01.05.02	Outros	13.001	18.202
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12.076	12.076
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	925	2.146
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	0	3.980
2.01.06	Provisões	87.337	87.050
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	116	294
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	116	294
2.01.06.02	Outras Provisões	87.221	86.756
2.01.06.02.04	Passivo a descoberto	87.221	86.756
2.02	Passivo Não Circulante	852.488	701.677
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	834.598	681.835
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	834.598	681.835
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	834.598	681.835
2.02.02	Outras Obrigações	12.691	13.297
2.02.02.02	Outros	12.691	13.297
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	12.691	13.297
2.02.03	Tributos Diferidos	3.120	3.914
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.120	3.914
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.099	3.863
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	21	51
2.02.04	Provisões	2.079	2.631
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.079	2.631
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	2.079	2.631
2.03	Patrimônio Líquido	1.413.801	1.409.509
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 Publica de ações	-36.921	-36.921

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04	Reservas de Lucros	156.427	156.427
2.03.04.01	Reserva Legal	11.469	11.469
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	144.958	144.958
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	6.987	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	2.135	4.830
2.03.06.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	2.135	4.830

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.843	2.213
3.01.03	Taxa de Administração	3.048	2.569
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-205	-356
3.03	Resultado Bruto	2.843	2.213
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	38.851	19.034
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.139	-1.128
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.100	-18.695
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-19.434	-18.025
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-666	-670
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.555	-2.628
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	61.645	41.485
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	61.645	41.485
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	41.694	21.247
3.06	Resultado Financeiro	-35.470	-14.676
3.06.01	Receitas Financeiras	867	8.708
3.06.02	Despesas Financeiras	-36.337	-23.384
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	6.224	6.571
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	763	2
3.08.02	Diferido	763	2
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	6.987	6.573
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	6.987	6.573
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,05265	0,04954
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,05265	0,04954

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	6.987	6.573
4.03	Resultado Abrangente do Período	6.987	6.573

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-54.848	-2.002
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.838	21.513
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	6.224	6.571
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	1.746	1.746
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	-209	0
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	22.442	43.197
6.01.01.06	Prov. p/ Perdas de Investimentos/Amortização de Ágio	1.927	2.380
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-61.645	-41.485
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	14.699	9.094
6.01.01.20	Provisão para demandas judiciais	-22	10
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-40.010	-23.515
6.01.02.01	Contas a Receber	1.779	10.153
6.01.02.02	Imóveis Destinados a Venda	1	0
6.01.02.05	Depositos Judiciais	204	119
6.01.02.06	Outros Ativos	-2.285	2.520
6.01.02.07	Fornecedores	253	436
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	2.845	2.887
6.01.02.12	Contas a Pagar	-5.807	-648
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-36.470	-38.983
6.01.02.20	Provisão para demandas judiciais	-530	1
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	42.886	7.942
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-262	-410
6.02.02	Investimentos	-62.914	-55.138
6.02.05	Aplicações Financeiras	6.284	25.973
6.02.12	Partes Relacionadas	99.778	37.517
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	212.749	-21.415
6.03.01	Captação Empréstimos e Financiamentos	349.920	46.833
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-137.171	-68.248
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	200.787	-15.475
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.177	21.538
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	206.964	6.063

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	156.427	0	4.830	1.409.509
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	156.427	0	4.830	1.409.509
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	6.987	-2.695	4.292
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	6.987	0	6.987
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.695	-2.695
5.05.02.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	-2.695	-2.695
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	156.427	6.987	2.135	1.413.801

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	1.493	-58
7.01.02	Outras Receitas	1.493	-58
7.01.02.01	Taxa de Administração	3.048	2.569
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	-1.555	-2.627
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.335	-4.141
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.335	-4.141
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.842	-4.199
7.04	Retenções	-1.746	-1.746
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.746	-1.746
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.588	-5.945
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	62.512	50.193
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	61.645	41.485
7.06.02	Receitas Financeiras	867	8.708
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	57.924	44.248
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	57.924	44.248
7.08.01	Pessoal	12.562	11.479
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.467	8.839
7.08.01.02	Benefícios	2.637	2.216
7.08.01.03	F.G.T.S.	458	424
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.036	2.672
7.08.02.01	Federais	1.566	2.424
7.08.02.02	Estaduais	31	32
7.08.02.03	Municipais	439	216
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	36.339	23.524
7.08.03.01	Juros	35.831	23.166
7.08.03.03	Outras	508	358
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	6.987	6.573
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	6.987	6.573

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	6.361.878	6.080.884
1.01	Ativo Circulante	3.799.868	3.203.364
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	301.028	128.866
1.01.02	Aplicações Financeiras	142.447	149.060
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	142.447	149.060
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	142.447	149.060
1.01.03	Contas a Receber	793.393	731.001
1.01.03.01	Clientes	793.393	731.001
1.01.04	Estoques	2.331.890	2.064.466
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.630	8.042
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.630	8.042
1.01.07	Despesas Antecipadas	26.580	26.277
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	26.580	26.277
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	195.900	95.652
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	832	832
1.01.08.01.01	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	832	832
1.01.08.03	Outros	195.068	94.820
1.02	Ativo Não Circulante	2.562.010	2.877.520
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.693.970	2.003.492
1.02.01.04	Contas a Receber	297.966	326.392
1.02.01.04.01	Clientes	297.966	326.392
1.02.01.05	Estoques	992.006	1.316.690
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	98.582	32.571
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	287.962	310.243
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	17.454	17.596
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	17.454	17.596
1.02.02	Investimentos	791.009	793.438
1.02.02.01	Participações Societárias	562.489	556.138
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	228.520	237.300
1.02.03	Imobilizado	74.508	78.214
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	74.508	78.214
1.02.04	Intangível	2.523	2.376
1.02.04.01	Intangíveis	2.523	2.376

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	6.361.878	6.080.884
2.01	Passivo Circulante	1.614.774	1.457.487
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.028	13.253
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.991	2.219
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	14.037	11.034
2.01.02	Fornecedores	52.734	41.455
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	52.734	41.455
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.072	6.786
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.072	6.786
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	638	838
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	7.434	5.948
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	839.374	803.573
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	798.526	762.271
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	798.526	762.271
2.01.04.02	Debêntures	40.848	41.302
2.01.05	Outras Obrigações	663.322	578.431
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	59.180	41.189
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	59.180	41.189
2.01.05.02	Outros	604.142	537.242
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12.077	12.077
2.01.05.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	159.225	157.184
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	50.726	32.808
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	382.099	331.178
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	15	3.995
2.01.06	Provisões	35.244	13.989
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	34.527	13.939
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	34.527	13.939
2.01.06.02	Outras Provisões	717	50
2.01.06.02.04	Passivo a descoberto	717	50
2.02	Passivo Não Circulante	2.348.087	2.253.800
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.246.702	1.119.735
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.246.702	1.119.735
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.246.702	1.119.735
2.02.02	Outras Obrigações	1.070.818	1.083.132
2.02.02.02	Outros	1.070.818	1.083.132
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	663.217	664.231
2.02.02.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	368.897	380.378
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	38.704	38.523
2.02.03	Tributos Diferidos	9.632	25.735
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9.632	25.735
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.273	21.814
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	4.359	3.921
2.02.04	Provisões	20.935	25.198
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	20.935	25.198
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	20.935	25.198

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.399.017	2.369.597
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	156.427	156.427
2.03.04.01	Reserva Legal	11.469	11.469
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	144.958	144.958
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	6.987	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	2.135	4.830
2.03.06.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	2.135	4.830
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	985.216	960.088

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	295.954	270.251
3.01.01	Vendas de Imóveis	293.394	271.268
3.01.02	Ajuste a Valor Presente	806	-250
3.01.03	Taxa de Administração	6.859	4.055
3.01.04	Aluguel de imóveis próprios	3.957	1.206
3.01.06	Impostos s/ Vendas	-9.062	-6.028
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-203.664	-191.191
3.03	Resultado Bruto	92.290	79.060
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-35.334	-36.193
3.04.01	Despesas com Vendas	-22.721	-28.386
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-31.408	-26.524
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-27.970	-23.954
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-3.438	-2.570
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.186	5.896
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.609	12.821
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	13.609	12.821
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	56.956	42.867
3.06	Resultado Financeiro	-16.975	-9.148
3.06.01	Receitas Financeiras	11.209	12.145
3.06.02	Despesas Financeiras	-28.184	-21.293
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	39.981	33.719
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.815	-5.883
3.08.01	Corrente	-6.107	-4.734
3.08.02	Diferido	-708	-1.149
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	33.166	27.836
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	33.166	27.836
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	6.987	6.573
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	26.179	21.263
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,05265	0,04954
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,05265	0,04954

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	33.166	27.836
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	33.166	27.836
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	6.987	6.573
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	26.179	21.263

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-55.884	-86.656
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	78.579	108.815
6.01.01.01	Lucro Líquido antes IRPJ e CSLL	39.981	33.719
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	7.141	7.776
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	3.569	1.165
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	47.123	67.228
6.01.01.06	Prov. p/ Perdas de Investimentos/Amortização de Ágio	6.144	0
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-13.609	-12.821
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	-806	250
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	31.599	20.942
6.01.01.15	Valor Justo de Propriedades para Investimentos	-743	-7.182
6.01.01.17	Provisão para rescisões de contratos de cliente	-10.005	0
6.01.01.18	Provisão para perda na realização de imóveis	-31.122	-1.179
6.01.01.20	Provisão para demandas judiciais	-693	-1.083
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-134.463	-195.471
6.01.02.01	Contas a Receber	-23.155	-56.611
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	14.080	-33.433
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	142	192
6.01.02.06	Outros Ativos	-121.147	-6.125
6.01.02.07	Fornecedores	11.279	17.577
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	4.261	3.139
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	48.941	-40.062
6.01.02.10	Credores por Imóveis Compromissados	-14.663	-29.336
6.01.02.12	Contas a Pagar	14.119	13.693
6.01.02.14	Imposto de Renda e contribuição Social Pagos	-6.099	-4.760
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-58.651	-60.169
6.01.02.20	Provisão para demandas judiciais	-3.570	424
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	54.801	21.351
6.02.01	Ativo Imobilizado e intangível	-3.582	-2.810
6.02.02	Investimentos	-915	1.017
6.02.05	Aplicações financeiras	6.613	22.112
6.02.07	Propriedades para Investimentos	12.413	4.384
6.02.12	Partes Relacionadas	40.272	-3.352
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	173.245	19.197
6.03.01	Capitalização Empréstimos e Financiamentos	414.193	147.850
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-239.897	-151.758
6.03.07	Aumento (Redução) das Participações Minoritárias	-1.051	23.105
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	172.162	-46.108
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	128.866	153.144
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	301.028	107.036

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	156.427	0	4.830	1.409.509	960.088	2.369.597
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.310.225	-61.973	156.427	0	4.830	1.409.509	960.088	2.369.597
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	6.987	-2.695	4.292	25.128	29.420
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	6.987	0	6.987	26.179	33.166
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.695	-2.695	-1.051	-3.746
5.05.02.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	-2.695	-2.695	0	-2.695
5.05.02.08	Transações com Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-1.051	-1.051
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.310.225	-61.973	156.427	6.987	2.135	1.413.801	985.216	2.399.017

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	310.203	282.171
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	294.200	271.018
7.01.02	Outras Receitas	16.003	11.153
7.01.02.01	Taxa de Administração	6.859	4.055
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	9.144	7.098
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-232.325	-221.903
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-203.664	-191.191
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.661	-30.712
7.03	Valor Adicionado Bruto	77.878	60.268
7.04	Retenções	-7.141	-7.776
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.141	-7.776
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	70.737	52.492
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	24.818	22.346
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.609	12.821
7.06.02	Receitas Financeiras	11.209	9.525
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	95.555	74.838
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	95.555	74.838
7.08.01	Pessoal	12.895	11.835
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.684	9.055
7.08.01.02	Benefícios	2.736	2.340
7.08.01.03	F.G.T.S.	475	440
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	21.052	16.055
7.08.02.01	Federais	19.276	14.277
7.08.02.02	Estaduais	31	32
7.08.02.03	Municipais	1.745	1.746
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.442	19.112
7.08.03.01	Juros	25.443	16.877
7.08.03.02	Aluguéis	0	170
7.08.03.03	Outras	2.999	2.065
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	33.166	27.836
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	6.987	6.573
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	26.179	21.263

Comentário do Desempenho**HBOR**

B3 LISTED NM

**COMENTÁRIO DO DESEMPENHO 1T24**

Mogi das Cruzes, 14 de maio de 2024 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o primeiro trimestre (1T24). As informações contábeis intermediárias 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).

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o primeiro trimestre de 2024 com um valor consolidado de vendas de R\$ 443 milhões, sendo que deste valor 85% corresponderam a comercialização de unidades prontas e em construção.

Lançamos um empreendimento no trimestre em parceria com a Cury na cidade do Rio de Janeiro.

Refletindo o posicionamento de utilizar o nosso landbank de forma estratégica para auxiliar a companhia no processo de redução da alavancagem financeira, assinamos o Contrato de venda de um terreno, localizado na Zona Leste de São Paulo, pelo valor de R\$ 38,5 milhões.

Vale destacar que por mais um trimestre registramos geração de caixa líquida de aproximadamente R\$ 3 milhões, reforçando a trajetória de desalavancagem da Companhia.

Encerramos o trimestre com o indicador Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido em 68,5%, redução de 0,9 p.p. quando comparado com o valor registrado no final do ano passado.

Permanecemos atentos ao cenário macroeconômico, focados na venda do estoque e comprometidos com a entrega dos empreendimentos previstos para este ano. Dessa forma, manter nosso foco na desalavancagem e geração de caixa da Companhia.

Comentário do Desempenho

HBOR

B3 LISTED NM



1) DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Helbor lançou 1 projeto no **1T24**, com VGV total líquido de **R\$ 349,4 milhões**, sendo a Parte Helbor **R\$ 69,9 milhões**. O VSO de lançamentos alcançou **22,3%**.

O lançamento no Rio de Janeiro em parceria com a Cury onde temos participação de **20%** no projeto e também somos permutantes financeiros do projeto no valor aproximado de **R\$ 38 milhões**.

Em função de nossa participação minoritária, o resultado será reconhecido através de equivalência patrimonial.

No quadro a seguir detalhamos o lançamento realizado no 1T24:

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid.	VGV Total Líquido	VGV Helbor Líquido	Part. Helbor
Américas 19	Rio de Janeiro	Médio	614	349.409	69.882	20%
Total 1T24 - 1 Empreendimento			614	349.409	69.882	20%

Comentário do Desempenho

HBOR

B3 LISTED NM

DADOS OPERACIONAIS



VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Brutas Totais** no trimestre totalizaram **R\$ 443,4 milhões**. No período houve um aumento nas vendas na ordem de 4,1% na comparação com o 4T23 e um acréscimo de 25,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Já as **Vendas Brutas Parte Helbor** totalizaram **R\$ 224,3 milhões** no 1T24, representando uma redução de 13,0% frente o 4T23 e um aumento de 0,7% quando comparado com o 1T23.

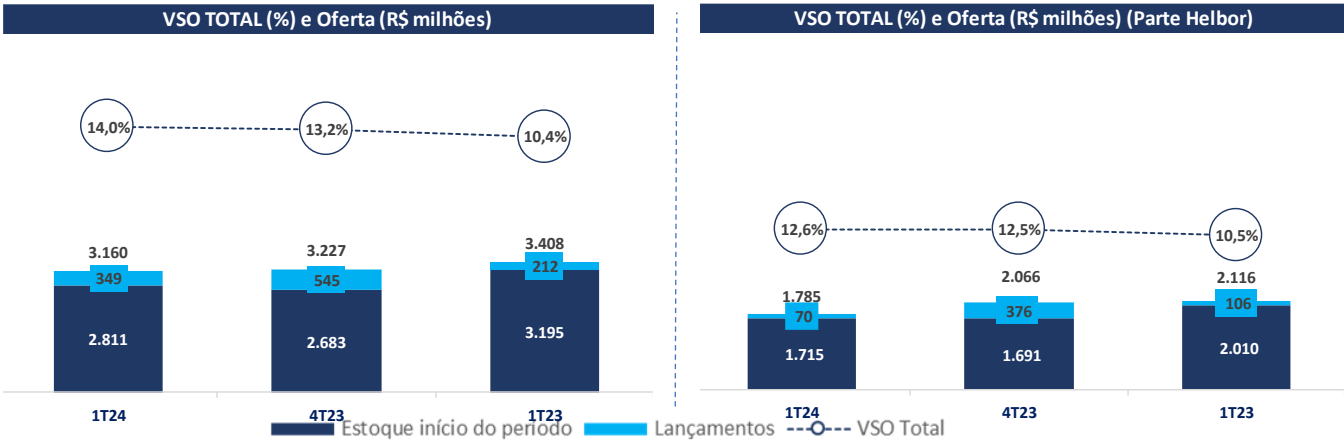
Das **Vendas Totais** no 1T24, **30,8%** correspondem à comercialização de unidades prontas, **53,8%** de unidades em construção e **15,4%** de lançamentos.

A Velocidade de Vendas Total, medida pelo indicador **VSO**, foi de **14,0%** no 1T24, um aumento de 3,6 p.p. na comparação com o VSO apresentado no 1T23 e um aumento de 0,9 p.p. quando comparado com o 4T23. O **VSO Parte Helbor** alcançou **12,6%** um incremento de 2,0 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e um leve aumento de 0,1 p.p. se comparado ao 4T23.

Os Distratos somaram **R\$ 19,3 milhões** no trimestre, sendo **R\$ 13,2 milhões** Parte Helbor.

As Vendas Líquidas de Distratos no trimestre totalizaram **R\$ 424,1 milhões**, sendo a Parte Helbor líquida de distratos correspondente a **R\$ 216,2 milhões**.

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



Comentário do Desempenho

HBOR



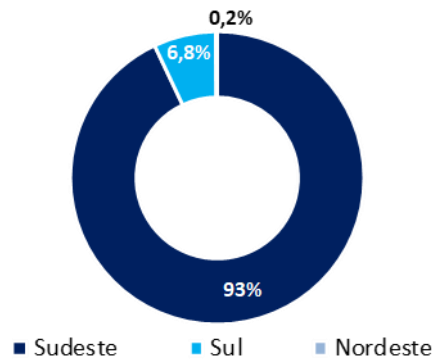
B3 LISTED NM

DADOS OPERACIONAIS

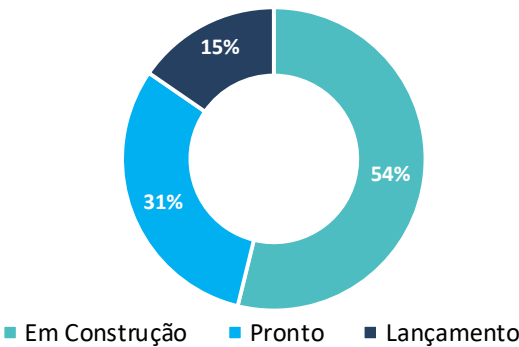
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas Totais, além da abertura por perfil de produto, região e status:

Vendas (100%)	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Altíssimo	51.822	44.248	17,1%	78.487	-34,0%
Alto	50.217	66.465	-24,4%	63.154	-20,5%
Comercial	15.022	30.937	-51,4%	26.497	-43,3%
Médio Alto	191.599	149.487	28,2%	189.888	0,9%
Médio	118.578	53.587	121,3%	60.928	94,6%
Econômico	16.108	8.970	79,6%	7.052	128,4%
Total Geral	443.347	353.694	25,3%	426.007	4,1%

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 1T24



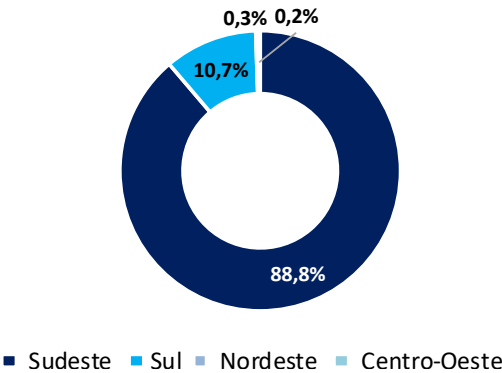
VENDAS POR STATUS TOTAL - 1T24



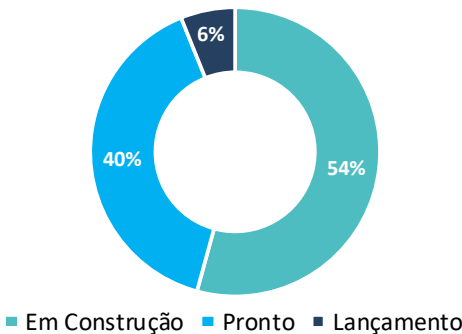
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas Parte Helbor, além da abertura por perfil de produto, região e status:

Vendas (% Helbor)	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Altíssimo	27.698	23.711	16,8%	45.985	-39,8%
Alto	40.488	41.637	-2,8%	51.219	-21,0%
Comercial	11.107	25.790	-56,9%	22.307	-50,2%
Médio Alto	96.124	92.591	3,8%	99.682	-3,6%
Médio	37.107	32.024	15,9%	33.963	9,3%
Econômico	11.747	7.038	66,9%	4.574	156,8%
Total Geral	224.271	222.791	0,7%	257.730	-13,0%

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 1T24



% HELBOR VENDAS POR STATUS - 1T24



Comentário do Desempenho

HBOR

B3 LISTED NM

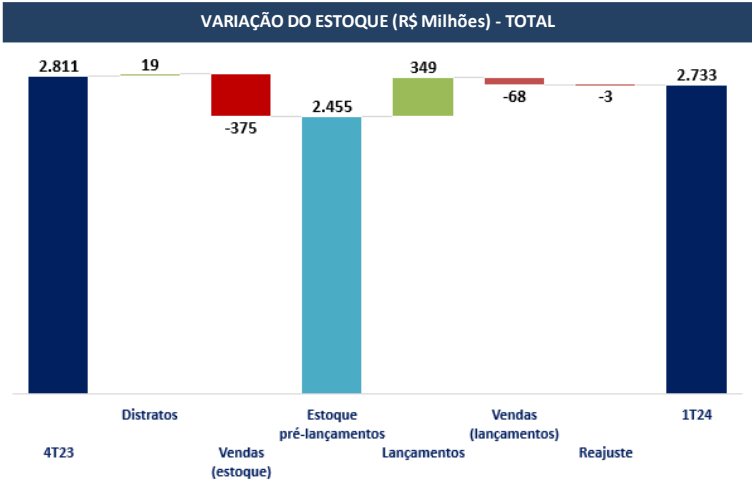
DADOS OPERACIONAIS



ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 1T24 somou **R\$ 2.733 milhões**, sendo **R\$ 1.513 milhões** referentes à Parte Helbor (55,4% de participação). Em relação ao 4T23, o estoque total teve uma redução de 2,8% e uma redução da Parte Helbor de 11,8%, explicado pelo volume de lançamentos no período (R\$ 349 milhões).

O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 4T23 e 1T24:



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

1T24					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Total	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Legado ¹	192.331	324.786	-40,8%	221.721	-13,3%
Novo Ciclo ²	464.556	113.574	309,0%	111.354	317,2%
Total Geral	656.887	438.360	49,9%	333.075	97,2%

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

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

1T24					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Parte Helbor	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Legado ¹	160.076	272.307	-41,2%	186.234	-14,0%
Novo Ciclo ²	291.288	82.624	252,5%	78.338	271,8%
Total Geral	451.364	354.930	27,2%	264.572	70,6%

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

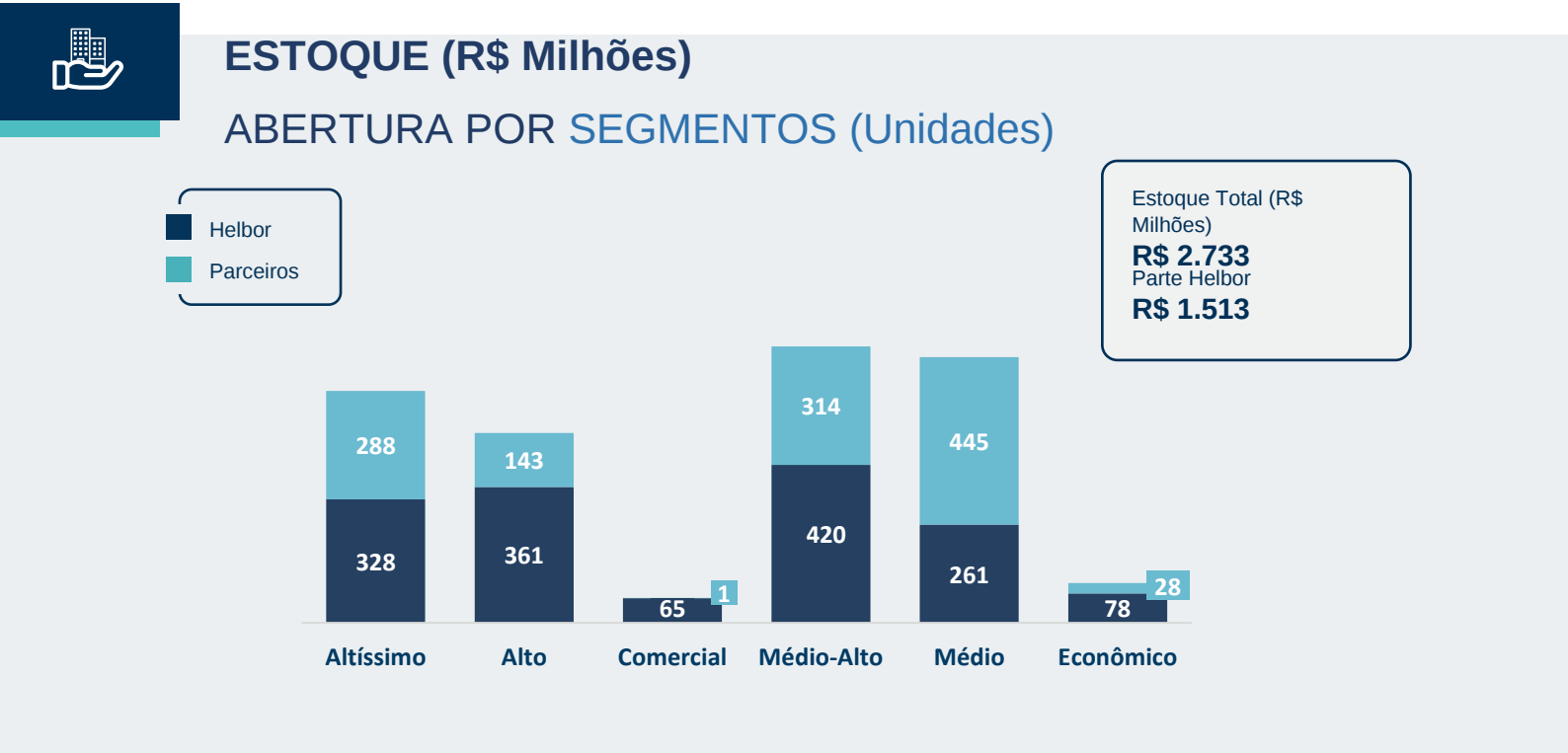
Comentário do Desempenho

HBOR
B3 LISTED NM

DADOS OPERACIONAIS



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



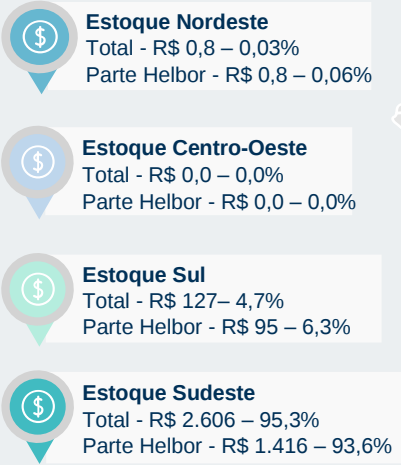
Comentário do Desempenho

HBOR
B3 LISTED NM

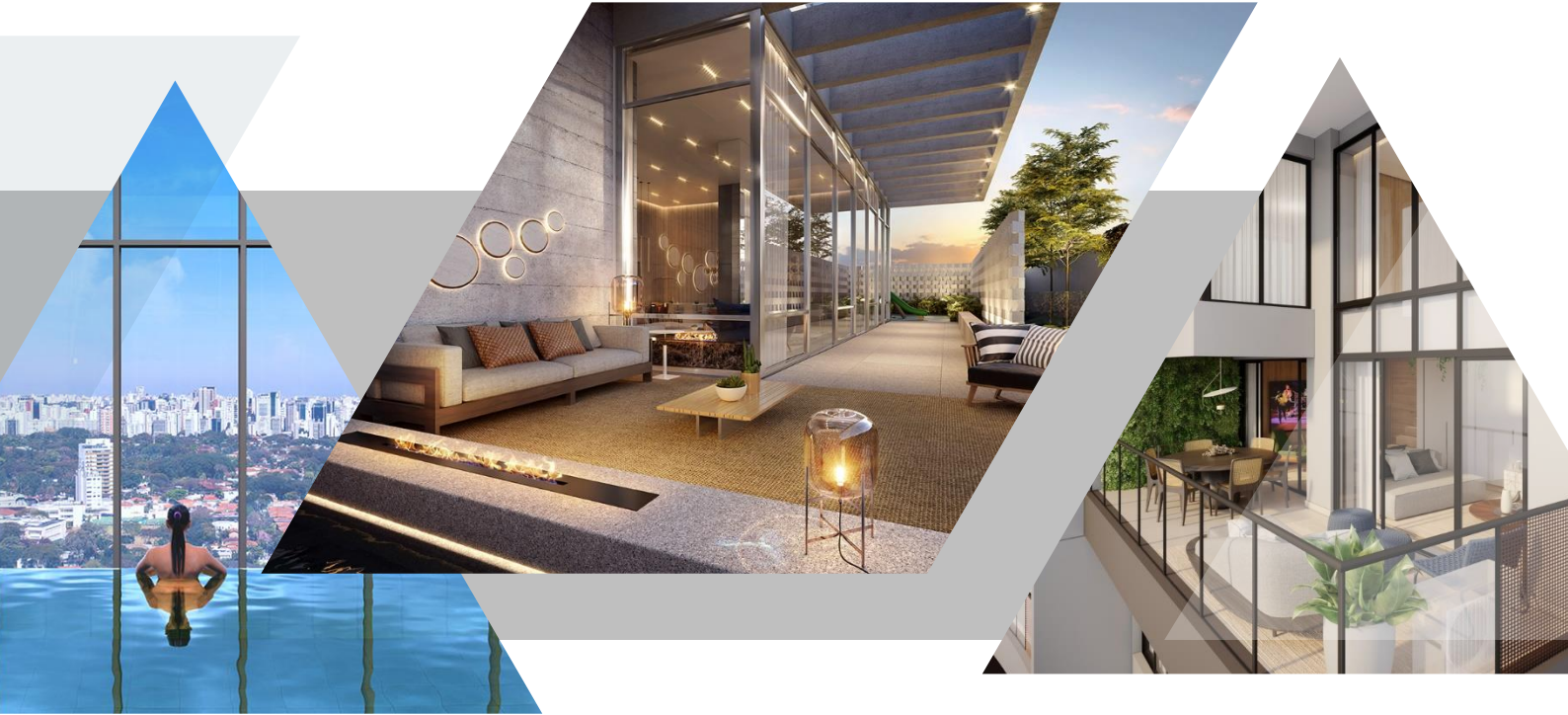
DADOS OPERACIONAIS



ABERTURA POR REGIÃO (R\$ Milhões)



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

HBOR

B3 LISTED NM

DADOS OPERACIONAIS



BANCO DE TERRENOS

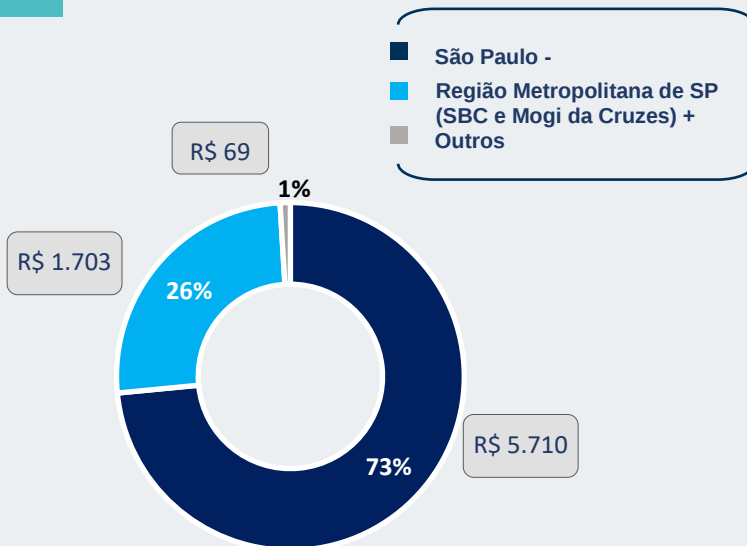
Em linha com nosso foco de atuação nos segmentos de médio alto, alto e altíssimo padrões, assinamos o Contrato de venda de um terreno com área total de **4.370 m²**, localizado na Zona Leste de São Paulo, pelo valor total de **R\$ 38,5 milhões**, com pagamento a ser realizado da seguinte forma: (i) **R\$ 6,5 milhões** na forma de sinal e primeira parcela; e (ii) 10 parcelas, mensais e sucessivas de **R\$ 3,2 milhões** corrigidas pelo INCC. A conclusão da operação está sujeita, entre outras, ao cumprimento de condições precedentes usuais em negócios desta natureza. Além disso, não foram incorporadas novas áreas ao landbank da Companhia.

Dessa forma, o landbank da Companhia encerrou o **1T24** com VGV bruto potencial de **R\$ 10,9 bilhões**, sendo **66,9% Parte Helbor**.

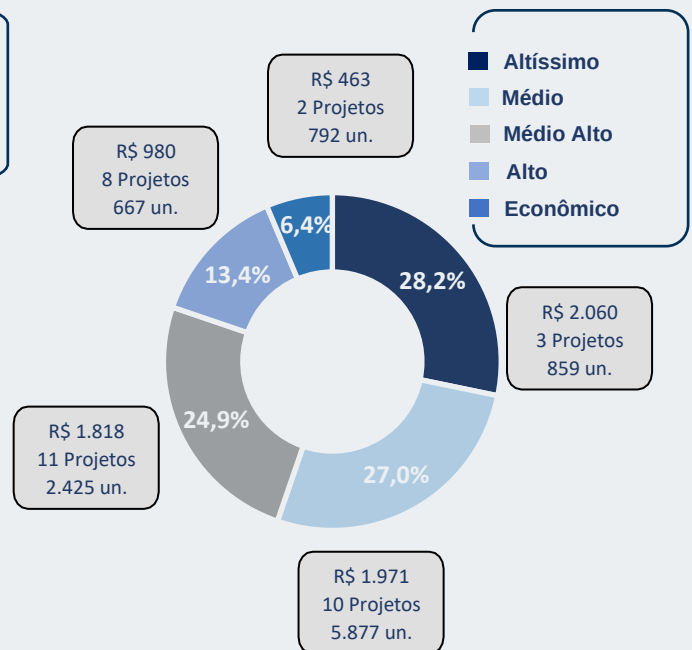


ABERTURA POR CIDADE E SEGMENTO 1T24 (R\$ Milhões e %) – PARTE HELBOR

ABERTURA POR CIDADE



ABERTURA POR SEGMENTO



Comentário do Desempenho

HBOR

B3 LISTED NM

DADOS OPERACIONAIS



ENTREGAS

A Companhia entregou **5 empreendimentos no 1T24**, sendo um na cidade de Joinville, um na cidade de Mogi das Cruzes e três na cidade de São Paulo totalizando **909 unidades** e um VGV total de **R\$ 937,8 milhões** sendo 57,4% Parte Helbor.

Os **Repasses** totalizaram **R\$ 360,4 milhões** no ano, um acréscimo de **75,7%** em relação ao 1T23. A Parte Helbor somou R\$ 236,9 milhões.

EMPREENDIMENTOS

Empreendimentos Entregues	Localização	Segmento	Unid. ¹	VGv Total Líquido ¹	VGv Helbor Líquido ¹	Part. Helbor	Resultado
Helbor Signature	Joinville	Alto	66	84.157	84.157	100%	Consolidado
Helbor Passeo Patteo Mogilar- 2ª Fase	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	108	97.340	77.872	80%	Consolidado
Caminhos da Lapa - Elo	São Paulo	Médio	308	157.642	28.848	18%	Equivalência
W Residences São Paulo	São Paulo	Altíssimo	216	460.270	264.655	58%	Consolidado
Helbor Window Moema	São Paulo	Alto	211	138.391	83.035	60%	Consolidado
Total 1T24 - 5 Empreendimentos			909	937.800	538.568	57,4%	



NESTE TRIMESTRE FORAM ENTREGUES **R\$ 937,8 MILHÕES** DE VGV TOTAL

W Residences

- VGV TOTAL: **R\$ 460 MM**
- **58% PARTE HELBOR**
- **62% VENDIDO**
- 216 UNIDADES
- ALTÍSSIMO
- **SÃO PAULO**



Comentário do Desempenho

HBOR
B3 LISTED NM

DADOS OPERACIONAIS



Signature

- VGV TOTAL: R\$ 84 MM
- 100% PARTE HELBOR
- 76% VENDIDO
- 66 UNIDADES
- ALTO PADRÃO
- JOINVILLE



Passeo Patteo Mogilar

- VGV TOTAL: R\$ 97 MM
- 70% PARTE HELBOR
- 63% VENDIDO
- 211 UNIDADES
- ALTO PADRÃO
- SÃO PAULO



Elo

- VGV TOTAL: R\$ 158 MM
- 18% PARTE HELBOR
- 92% VENDIDO
- 308 UNIDADES
- MÉDIO PADRÃO
- SÃO PAULO



Window

- VGV TOTAL: R\$ 138 MM
- 60% PARTE HELBOR
- 97% VENDIDO
- 211 UNIDADES
- ALTO PADRÃO
- SÃO PAULO



Comentário do Desempenho

HBOR

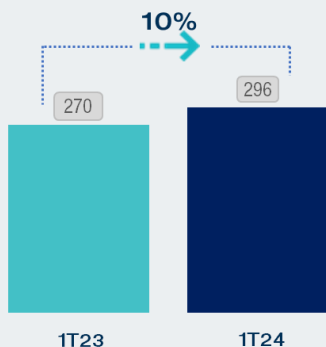
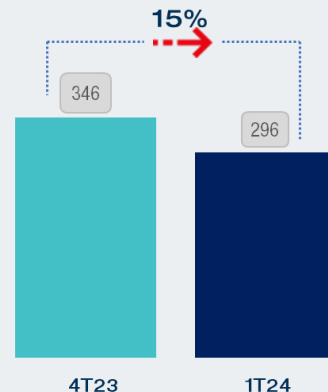
B3 LISTED NM



1) DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO (CONSOLIDADO)

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)

No 1T24, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 295,9 milhões, um aumento de 9,5% na comparação com o mesmo período do ano anterior, explicada pelo maior volume vendido no período. Na comparação com o 4T23, a Receita Operacional Líquida registrou uma redução de 14,7%, explicada, principalmente pela: (i) maior concentração de vendas de projetos com *PoC* (*Percentage of Completion*) realizado inferior ao 4T23 e (ii) menor reconhecimento da receita a apropriar entre os períodos influenciada por uma ligeira redução na evolução média das obras.

RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO ANUALRECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO TRIMESTRAL

CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** alcançaram **R\$ 197,2 milhões** no **1T24** registrando um aumento de 3,1% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, este aumento reflete o maior volume de encargos financeiros capitalizados, parcialmente compensado pelo *mix* de produtos mais concentrados nos produtos do novo ciclo que possuem margens melhores. Em relação ao 4T23 os **Custos Operacionais** registraram uma queda de 14,1% na comparação entre os períodos, refletindo os efeitos explicados anteriormente na Receita Operacional Líquida.

Comentário do Desempenho

HBOR

B3 LISTED NM



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO
(CONSOLIDADO)

LUCRO BRUTO

No 1T24, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 92,3 milhões** registrando um aumento de 16,7% vis-à-vis o 1T23. A **Margem Bruta** do 1T24, por sua vez, registrou um aumento de 1,9 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior, passando de 29,3% para **31,2%**. A **Margem Bruta ajustada** do 1T24 apresentou aumento de 4,6 p.p. em comparação com o 1T23 saindo de 37,1% para **41,7%**, influenciada pelos encargos financeiros do período.

Já na comparação com o 4T23, o **Lucro Bruto** apresentou uma redução de 21,3%. Nesse mesmo período, a **margem bruta** registrou uma queda de 2,6 p.p., passando de 33,8%, para **31,2%**. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve uma redução de 1,7 p.p. saindo 43,4%, para **41,7%**.

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

(R\$ Mil)	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Receita Operacional Líquida	295.954	270.251	9,5%	346.981	-14,7%
Custos Operacionais	(203.664)	(191.191)	6,5%	(229.649)	-11,3%
Lucro Bruto	92.290	79.060	16,7%	117.332	-21,3%
Margem Bruta	31,2%	29,3%	1,9 p.p.	33,8%	-2,6 p.p.
Receita Operacional Líquida	295.954	270.251	9,5%	346.981	-14,7%
(-) Ajuste a valor presente	806	(250)	-422,4%	801	0,6%
Receita Operacional Líquida Ajustada	295.148	270.501	9,1%	346.180	-14,7%
Custos Operacionais	(203.664)	(191.191)	6,5%	(229.649)	-11,3%
(-) Encargos Financeiros	(31.599)	(20.942)	50,9%	(33.656)	-6,1%
(=) Custos Operacionais Ajustados	(172.065)	(170.249)	1,1%	(195.993)	-12,2%
Lucro Bruto Ajustado	123.083	100.252	22,8%	150.187	-18,0%
Margem Bruta Ajustada	41,7%	37,1%	4,6 p.p.	43,4%	-1,7 p.p.

Comentário do Desempenho

HBOR

B3 LISTED NM



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO
(CONSOLIDADO)

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ Milhões)



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)

No **1T24**, o **DGA** totalizou **R\$ 28,0 milhões** um aumento de 16,8% se comparado com o mesmo período de 2023 e de 11,5% na comparação com o 4T23, ambos explicados pela maior despesa com: (i) Despesas Legais e (ii) Pessoal, cujo impacto principal se deu pelos maiores gastos com despesas médicas em função do seu reajuste anual. Dessa forma, as despesas representaram 9,5% da Receita Líquida do período, um aumento de 0,6 p.p. em relação ao 1T23 e de 2,3 p.p. quando comparado com o 4T23.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas do 1T24, 75,2% são despesas alocadas à controladora, e 24,8% são referentes às SPE's.

(R\$ Mil)	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Pessoal	(10.437)	(9.412)	10,9%	(8.605)	21,3%
Serviços Profissionais	(4.109)	(3.286)	25,0%	(5.053)	-18,7%
Ocupação	(624)	(1.009)	-38,2%	(971)	-35,7%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(4.511)	(4.319)	4,4%	(5.198)	-13,2%
Despesas Legais	(3.234)	(1.493)	116,6%	(1.004)	222,1%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.973)	(2.126)	-7,2%	(2.012)	-1,9%
Materiais Gerais	(563)	(761)	-26,0%	(840)	-33,0%
Outras Despesas Administrativas	(2.519)	(1.548)	62,7%	(1.413)	78,3%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(27.970)	(23.954)	16,8%	(25.096)	11,5%
Receita Operacional Líquida	295.954	270.251	9,5%	346.981	-14,7%
DGA / Receita Líquida	9,5%	8,9%	0,6 p.p.	7,2%	2,3 p.p.

Comentário do Desempenho

HBOR

B3 LISTED NM



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO
(CONSOLIDADO)

DESPESAS COMERCIAIS

No 1T24, as **Despesas Comerciais** totalizaram **R\$ 22,7 milhões**, redução de 20,0% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, explicada pelos menores gastos com (i) Comissões de vendas, influenciadas pelo aumento nas vendas diretas entre os períodos, cuja estrutura não envolve o pagamento de comissão; (ii) Publicidade e propaganda e (iii) Estandes de vendas, em função do menor volume de lançamentos entre os períodos. Na comparação com o 4T23 houve um ligeiro acréscimo de 2,1%, principalmente na linha de Condomínio de unidades em estoque que foi influenciado pelo volume de entregas entre os períodos. Esses valores corresponderam a 7,7%, 10,5% e 6,4% da receita líquida do 1T24, 1T23 e 4T23, respectivamente.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Publicidade e Propaganda	(4.177)	(5.825)	-28,3%	(4.488)	-6,9%
Comissões de Venda	(8.434)	(10.299)	-18,1%	(8.730)	-3,4%
Estandes de Venda	(5.231)	(6.519)	-19,8%	(4.951)	5,7%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.073)	(1.345)	-20,2%	(1.003)	7,0%
Taxa de Administração	(40)	(374)	-89,3%	(44)	-9,1%
Condomínio de unidades de estoque	(3.766)	(4.024)	-6,4%	(3.034)	24,1%
Total Despesas Comerciais	(22.721)	(28.386)	-20,0%	(22.250)	2,1%
Receita Operacional Líquida	295.954	270.251	9,5%	346.981	-14,7%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	7,7%	10,5%	-2,80 p.p.	6,4%	1,3 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

No 1T24, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 11,2 milhões**, redução de 7,7% se comparada ao mesmo período do ano anterior e aumento de 9,0% em relação ao 4T23. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 28,2 milhões** no período, um aumento de 32,4% vis-à-vis o 1T23 e de 81,5% se comparado ao 4T23. Com isso, o **Resultado Financeiro** do trimestre resultou em uma Despesa Financeira na ordem de **R\$ 17,0 milhões** versus R\$ 9,1 milhões registrada no 1T23 e R\$ 5,2 milhões no 4T23, tal variação é explicada, em ambos os períodos, principalmente, pelo maior juros pagos ou incorridos. Vale ressaltar, também, que os encargos financeiros dos produtos entregues no período, deixam de ser capitalizados nos custos e passam a ser reconhecidos nas despesas financeiras.

Comentário do Desempenho

HBOR

B3 LISTED NM



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO
(CONSOLIDADO)

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Receitas de Aplicações Financeiras	1.858	3.140	-40,8%	2.374	-21,7%
Variação Monetária Ativa	4.496	5.837	-23,0%	6.151	-26,9%
Juros Ativos sobre Contratos	4.447	2.950	50,7%	1.543	188,2%
Juros e Multas por Atraso	211	213	-0,9%	206	2,4%
Outras Receitas Financeiras	197	5	3840,0%	5	3840,0%
Total de Receitas Financeiras	11.209	12.145	-7,7%	10.279	9,0%
Juros Pagos ou Incorridos	(24.372)	(18.661)	30,6%	(13.754)	77,2%
Variação Monetária Passiva	(1.002)	(730)	37,3%	(214)	368,2%
Comissões e despesas bancárias	(273)	93	-393,5%	(268)	1,9%
Outras Despesas Financeiras	(2.537)	(1.995)	27,2%	(1.291)	96,5%
Total de Despesas Financeiras	(28.184)	(21.293)	32,4%	(15.527)	81,5%
Resultado Financeiro	(16.975)	(9.148)	85,6%	(5.248)	223,5%

EBITDA

No **1T24**, o **EBITDA** totalizou **R\$ 64,1 milhões**, um aumento de 26,6% ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA de R\$ 50,6 milhões, fruto do melhor resultado na comparação entre os períodos, conforme explicado nos capítulos anteriores deste release. A **Margem EBITDA**, por sua vez, foi de **21,7%**, um aumento de 3,0 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior. Com relação ao 4T23, o EBITDA foi 26,2% inferior e a Margem EBITDA ficou 3,3 p.p. abaixo do registrado no trimestre anterior.

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

(R\$ Mil)	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Lucro Antes do IR e da CS	39.981	33.719	18,6%	74.822	-46,6%
(-) Receitas Financeiras	11.209	12.145	-7,7%	10.279	9,0%
(+) Despesas Financeiras	28.184	21.293	32,4%	15.527	81,5%
(+) Depreciação e Amortização	7.141	7.776	-8,2%	6.737	6,0%
EBITDA	64.097	50.643	26,6%	86.807	-26,2%

(R\$ Mil)	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Receita Operacional Líquida	295.954	270.251	9,5%	346.981	-14,7%
Margem EBITDA	21,7%	18,7%	3,0 p.p.	25,0%	-3,3 p.p.
EBITDA	64.097	50.643	26,6%	86.807	-26,2%
(+) Ajuste a Valor Presente	(806)	250	-422,4%	(801)	0,6%
(+) Outras receitas e despesas	(5.186)	(5.896)	-12,0%	(15.587)	-66,7%
(+) Encargos Financeiros no Custo	31.599	20.942	50,9%	33.656	-6,1%
EBITDA Ajustado	89.704	65.939	36,0%	104.075	-13,8%
Receita Operacional Líquida Ajustada	295.148	270.501	9,1%	346.180	-14,7%
Margem EBITDA Ajustada	30,4%	24,4%	6,0 p.p.	30,1%	0,3 p.p.

Comentário do Desempenho

HBOR

B3 LISTED NM



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO
(CONSOLIDADO)

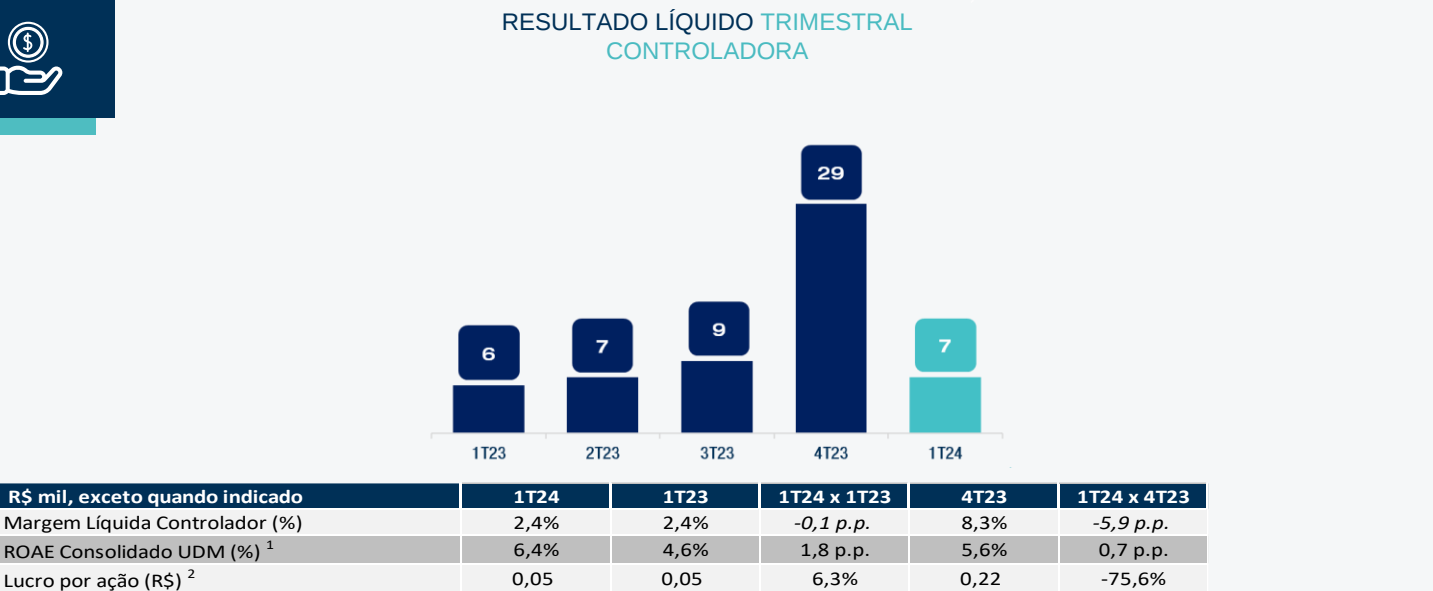
LUCRO LÍQUIDO

No **1T24**, a Companhia registrou um **Lucro Líquido consolidado** de **R\$ 33,2 milhões**, um aumento de **19,1%** em relação ao mesmo período do ano passado e redução de 50,9% em relação ao 4T23. O **Lucro Líquido da controladora** alcançou **R\$ 7,0 milhões**, praticamente em linha em relação ao mesmo período do ano anterior. Em relação ao 4T23, o Lucro Líquido da controladora apresentou uma queda de **R\$ 21,7 milhões**.

A **Margem Líquida** da controladora do período atingiu **2,4%**, **0,1 p.p.** inferior quando comparada com a margem do 1T23. Já na comparação com o trimestre anterior houve uma redução de 5,9 p.p..

Vale ressaltar que o resultado da controladora é influenciado pelo: (i) *mix* do resultado dos empreendimentos do legado e novo ciclo, cuja participação média da controladora nos produtos vendidos foi de 83% do legado e de 60% do novo ciclo e (ii) resultado da própria controladora, que conta, principalmente, com as despesas gerais e administrativas; e pagamento dos encargos financeiros das dívidas corporativas.

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



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

HBOR

B3 LISTED NM



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO
(CONSOLIDADO)

RESULTADOS A APROPRIAR

A **Receita a Apropriar** totalizou **R\$ 400,5 milhões** no 1T24, uma **queda de 31,9%** quando comparada ao 1T23. Já em relação ao 4T23 houve queda de 10,9%. A **Margem a Apropriar** do 1T24 registrou **26,8%**, queda de **5,9 p.p.** se comparada ao 1T23 e 2,0 p.p. em relação ao 4T23. Estas variações foram influenciadas pela movimentação, entre os trimestres, de empreendimentos que estavam em construção e foram entregues no período, deixando de ser reconhecidos no resultado a apropriar.

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

(R\$ Mil)	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Receita a Apropriar	400.519	588.034	-31,9%	449.579	-10,9%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(293.181)	(395.464)	-25,9%	(320.258)	-8,5%
Resultado a Apropriar	107.338	192.570	-44,3%	129.321	-17,0%
Margem a Apropriar (%)	26,8%	32,7%	-5,9 p.p.	28,8%	-2,0 p.p.

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

RECEBÍVEIS

O **Total de Recebíveis**, líquidos de Ajuste a Valor Presente (AVP) e Provisão para risco de crédito e distrato, atingiu **R\$ 1.091,4 milhão** no 1T24, sendo R\$ 537,6 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 553,8 milhões de unidades em construção. O aumento no saldo de recebíveis do 1T24 em relação ao 4T23 foi de 3,2%, explicado, principalmente pelo maior saldo em Contas a receber, em função do volume de vendas realizadas no período. Quando comparado ao 1T23, o acréscimo foi de 30,9%, principalmente na linha de Contas a receber, em função das vendas realizadas no período e pelos **Outros Créditos, cujos valores são compostos por alienações de participações societárias e créditos compostos por sócios não controladores.**

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

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	1T24	4T23	1T24 x 4T23	1T24	4T23	1T24 x 4T23	1T24	4T23	1T24 x 4T23
Contas a Receber	524.833	363.587	44,3%	576.200	691.807	-16,7%	1.101.033	1.055.394	4,3%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(20.738)	(21.544)	-3,7%	(20.738)	(21.544)	-3,7%
Provisão para risco de crédito e distrato	(43.240)	(43.174)	0,2%	(4.432)	(14.503)	-69,4%	(47.672)	(57.677)	-17,3%
Outros Créditos	55.967	50.858	10,0%	2.769	30.362	-90,9%	58.736	81.220	-27,7%
Total	537.560	371.271	44,8%	553.799	686.122	-19,3%	1.091.359	1.057.393	3,2%

Comentário do Desempenho

HBOR

B3 LISTED NM



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO
(CONSOLIDADO)

	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
(R\$ Mil)	1T24	1T23	1T24 x 1T23	1T24	1T23	1T24 x 1T23	1T24	1T23	1T24 x 1T23
Contas a Receber	524.833	321.036	63,5%	576.200	522.548	10,3%	1.101.033	843.584	30,5%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(20.738)	(20.309)	2,1%	(20.738)	(20.309)	2,1%
Provisão para risco de crédito e distrato	(43.240)	(27.950)	54,7%	(4.432)	(843)	425,7%	(47.672)	(28.793)	65,6%
Outros Créditos	55.967	36.426	53,6%	2.769	2.530	9,4%	58.736	38.956	50,8%
Total	537.560	329.512	63,1%	553.799	503.926	9,9%	1.091.359	833.438	30,9%

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de **Disponibilidades** totalizou **R\$ 443,5 milhões** no encerramento do 1T24, o que representa um aumento de 59,6% em relação ao saldo existente de R\$ 277,9 milhões no final de 2023. Tal aumento é explicado, principalmente pela captação de R\$ 250 milhões realizada no período.

Na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior houve um aumento de 65,9% vis-à-vis o montante de R\$ 277,9 milhões registrado no 4T23, explicada pelo mesmo motivo descrito anteriormente.

Comentário do Desempenho

HBOR

B3 LISTED NM



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO
(CONSOLIDADO)



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

Endividamento (R\$ Mil)	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Endividamento Total	2.086.076	1.819.100	14,7%	1.923.308	8,5%
Disponibilidades	443.475	267.246	65,9%	277.926	59,6%
Dívida Líquida	1.642.601	1.551.854	5,8%	1.645.382	-0,2%
Curto Prazo	839.374	659.341	27,3%	803.573	4,5%
Longo Prazo	1.246.702	1.159.759	7,5%	1.119.735	11,3%
Financiamento de Obra (SFH)	626.777	550.732	13,8%	665.319	-5,8%
Dívida Líquida (ex-SFH)	1.015.824	1.001.122	1,5%	980.063	3,6%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.399.017	2.175.758	10,3%	2.369.597	1,2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	68,5%	71,3%	-2,8 p.p.	69,4%	-0,9 p.p.
Dívida Líquida (ex-SFH) / Patrimônio Líquido Consolidado	42,3%	46,0%	-3,7 p.p.	41,4%	0,9 p.p.

A dívida bruta encerrou o 1T24 com um aumento de 14,7% na comparação com o 1T23 e um aumento de 8,5% em relação ao saldo final de 2023.

A Dívida Líquida da Helbor ao final do1T24 representou 68,5% do Patrimônio Líquido consolidado redução de 0,9 p.p. quando comparado com o valor registrado ao final de 2023 e redução de 2,8 p.p. em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO
(CONSOLIDADO)



No 1T24 registramos **Geração de caixa** de R\$ 2,8 milhões fruto, principalmente do maior volume de repasses entre os trimestres.

Endividamento (R\$ Mil)	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Disponibilidades	267.246	427.020	268.232	277.926	443.475
Empréstimos e Financiamentos	1.819.100	2.069.667	1.938.019	1.923.308	2.086.076
Dívida líquida - Início do período	1.480.484	1.551.854	1.642.647	1.669.787	1.645.382
Dívida líquida - Fim do período	1.551.854	1.642.647	1.669.787	1.645.382	1.642.601
(Cash Burn) Geração de Caixa	-71.370	-90.793	-27.140	24.405	2.781

Comentário do Desempenho**HBOR**

B3 LISTED NM

**RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

As informações contábeis intermediárias 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 financeiras anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras completas da Companhia do exercício anterior, conforme facultado pelo Ofício Circular nº 03/2011, emitido pela CVM.

A Companhia e suas controladas, através dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente. Nos termos da Instrução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

1 Contexto operacional

Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia"), é uma sociedade anônima de capital aberto, listada no segmento Novo Mercado da B3 S.A – Brasil Bolsa e Balcão, sob o código "HBOR3, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145 – 15º andar, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

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 Sociedades de Propósito Específico (SPE), criadas especificamente para desenvolver cada um dos empreendimentos, de forma isolada.

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas informações contábeis intermediárias – ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa nº 2 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, publicadas no dia 30 de março de 2024 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 financeiras anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras completas da Companhia do exercício anterior, conforme facultado pelo Ofício Circular nº 03/2011, emitido pela CVM.

2.1 Base de preparação

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.
Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2 Consolidação

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

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

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

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2024	31/12/2023
Edifício Helbor Tower	100,000	100,000
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	100,000	100,000
Howa	100,000	100,000
Helbor Resort Reserva do Mar	100,000	100,000
Residencial Helbor Acqualife	100,000	100,000
Cond. Resid. Cap Ferrat	100,000	100,000
Coral Gables	100,000	100,000
Esplanada Life Club	90,000	90,000
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	100,000	100,000
Helbor Reserva do Itapety	100,000	100,000
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	65,000
Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
LM Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.
Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2024	31/12/2023
Goiânia Incorporação 14 Ltda.	70,000	70,000
Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	70,000
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000
Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	50,000
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.
Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	72,500	72,500
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,000	70,000
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.
Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	80,000	80,000
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500
Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	57,500	57,500
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	24,750	24,750
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.
Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,000	55,000
Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	50,000
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	60,000	60,000
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 228 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	99,990	99,990
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

(b) Controladas em conjunto e coligadas

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2024	31/12/2023
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Residencial Goiânia Alpes S.A. Residencial Trinidad Life Style	45,000	45,000
Residencial La Piazza	45,000	45,000
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	45,000	45,000
Origem Empreendimento Ltda.	30,000	30,000
REC República do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,000001	0,000001
Leopoldo Figueira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000

(c) Investimentos indiretos

Razão social	Percentual de participação	
	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,010	0,010
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	28,377	28,377
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,000	50,000
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,000	50,000
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,000	50,000
CCISA 128 Incorporadora Ltda.	20,000	20,000

(d) Transações com participações de não controladores

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

(e) Perda de controle em controladas

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

2.3. Novas normas, revisões e interpretações emitidas pelo IASB

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 01/01/2024. Não foram identificados

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

impactos significativos dessas emissões/alterações em suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

a) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06

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

b) Alteração na norma IAS 7/CPC 03

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

c) Alteração na norma IAS 1/CPC 26

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

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

A Companhia está avaliando o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que elas são emitidas pelo IASB. Até o momento a Companhia não acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, não terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante.

d) Alteração na norma IAS 21/CPC 2

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

3 Aprovação das informações contábeis intermediárias

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 14 de maio de 2024. 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 31 de março de 2024.

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixas e bancos	4.429	3.707	41.153	60.238
Aplicações financeiras (i)	202.535	2.470	259.875	68.628
	206.964	6.177	301.028	128.866

i) Aplicações em Fundos de Investimentos Financeiros (FIF), resgatáveis a qualquer momento, sem vinculação a determinado prazo, e com remuneração média de 100% da variação do CD.

5 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Certificado de depósito bancário (i)	5.101	11.385	19.061	24.729
Certificados de potencial adicional de construção (ii)	-	-	123.386	124.331
	5.101	11.385	142.447	149.060

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) Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), junto a órgãos públicos e terceiros, não há intenção, no registro inicial, sua incorporação a empreendimentos;

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Contas a receber unidades em construção (i)	-	-	576.199	691.806
Contas a receber unidades concluídas (i)	7.229	7.924	524.833	363.587
Total a receber de clientes	7.229	7.924	1.101.032	1.055.393
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(20.738)	(21.544)
Provisão para risco de crédito e distrato	(2.295)	(2.295)	(47.672)	(57.677)
Alienações de participações societárias (iii)	43.931	43.921	43.931	43.921
Outros créditos a receber (iv)	1.550	2.644	14.806	37.300
Total do contas a receber	50.415	52.194	1.091.359	1.057.393
Circulante	15.856	17.724	793.393	731.001
Não circulante	34.559	34.470	297.966	326.392

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.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.
Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- ii) A taxa utilizada no cálculo do valor presente em 31 de março de 2024 foi de 5,78% (5,86% em 31 de dezembro de 2023);
- iii) Saldo a receber de alienação de participações societárias da Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.;
- iv) Outros créditos compostos por conta corrente com sócios não controladores e demais créditos.

A composição das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, é demonstrado a seguir:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Vencidas				
Até 90 dias	-	232	91.450	88.133
De 91 A 180 dias	232	364	25.002	22.970
Acima de 180 dias	2.526	2.362	96.111	92.035
Total vencidas	2.758	2.958	212.563	203.138
Ano				
A vencer				
2024	4.152	4.839	574.425	552.372
2025	319	127	150.624	124.853
2026	-	-	50.846	45.939
2027	-	-	21.623	27.859
2028 em diante	-	-	90.951	101.232
Total a vencer	4.471	4.966	888.469	852.255
Total a receber de clientes	7.229	7.924	1.101.032	1.055.393

7 Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	5.063	5.063	273.704	225.853
Terrenos a incorporar	815	815	1.682.646	1.711.013
Imóveis em construção	-	-	1.022.392	1.131.501
Loteamentos a comercializar	1.203	1.203	1.203	1.203
Juros apropriados (i)	-	-	374.436	373.193
Provisão para ajuste de valor de mercado	(792)	(791)	(30.485)	(61.607)
	6.289	6.290	3.323.896	3.381.156
Circulante	5.474	5.475	2.331.890	2.064.466
Não circulante	815	815	992.006	1.316.690

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de demais financiamentos obtidos pela controladora e cujos recursos foram transferidos para as sociedades controladas através de aumento de seu capital e adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC, as quais os utilizaram para aplicação em seus empreendimentos. Os encargos financeiros capitalizados, correspondentes às unidades ainda não comercializadas, estão apresentados nos saldos consolidados (na controladora estão apresentados na rubrica "Investimentos" - nota 9).

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

8 Transações com partes relacionadas

(i) Entidades

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

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

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

(ii) Saldos e transações

Com Acionista Controlador

A Companhia, por meio de sua controlada HB Brokers – Gestão Imobiliária Ltda. (HB Brokers), atualmente mantém um único contrato de locação de imóvel, o qual é de propriedade da controladora Hélio Borenstein S.A. O valor do aluguel no período findo em 31 de março de 2024 foi de R\$ 65 (R\$ 482 em 31 de março de 2023). O contrato com a Hélio Borenstein S.A. tem vigência de 60 meses e é reajustado, a cada 12 meses, aplicando-se o maior índice de inflação oficial divulgado pelo Governo Federal, registrado como despesas no grupo de despesas gerais e administrativas.

Com HBR Realty e suas controladas

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

8.1 Com controladas

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária, bem como em estruturas societárias segregadas (SPEs e SCPs). A estrutura de administração destes empreendimentos e o gerenciamento de caixa são centralizados, normalmente, pela empresa líder, a qual fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

assegura que as aplicações de recursos necessários sejam alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nos saldos de ativos e passivos com partes relacionadas, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros, bem como não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos gira em torno de três a quatro anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

(iii) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	99	99
Salvador Incorporação 1 Ltda.	115	25	-	-
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	405	-	320	320
Jacarandá Empreendimentos Ltda.	-	-	95	95
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	-	-	70	70
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	5	-	-
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35	-	-
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	45	110	-	-
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	229	227	-	-
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	11
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	67.383	67.383	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.006	17.003	-	-
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	138
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	15	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.301	73.342	456	456
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	672	672	-	-
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	420	230
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	923	923	180	75
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.599	26.595	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.994	10.594	100	100
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	-	-
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	630	780	-	-
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	18	510	510
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	10.901	10.936	-	-
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.766	9.885	160	135
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.659	28.659	159	159
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	600	330
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.361	4.361	650	650
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.160	1.905	-	-
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.550	3.050
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	100	100
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	13	13	-	-
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	26	25	1.500	1.500
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.177	34.177	270	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	90	386	3.820	2.760
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.092	-	150	150
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.974	18.974	-	-
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.317	26.377	531	531

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	360	40
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	47.309	46.970	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	64.373	63.816	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.552	34.552	-	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.139	11.255	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.044	33.044	-	-
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.782	6.697	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.201	3.201	4.116	3.806
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	360	280	30	30
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	22.234	23.034	-	-
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.138	9.043	-	-
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	26	-	-
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.829	974	-	-
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	6.172	6.172	230	130
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	79.062	79.070	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	190	445	12.968	12.967
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.539	9.539	80	220
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	275	275
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.471	9.471	180	130
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	76.296	74.612	-	-
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	24	-
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	30	-	-	-
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	85.836	28.936	300	300
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.366	2.366	78	18
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.849	19.849	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	66.953	66.953	-	-
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.243	5.277	200	200
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	59.670	54.156
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	34	-	-
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.070	1.680
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.905	30.905	390	390
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	368	-	270	270
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.122	7.307	3.352	3.232
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	599	488	-	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.474	11.358	-	-
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.967	7.967	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.547	16.549	-	-
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.044	2.044	500	340
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.770	1.075	6.000	6.000
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.451	18.451	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.524	23.656	210	210
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	-	-
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	40	40	386	40
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	159	-	300	300
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	-	-
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	1.200	938	1.255	938
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	10	10
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.880	13.908	15.353	13.574
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.132	492	12.381	9.756
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	5.760	5.760
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.645	2.645	8.979	8.660
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	-	-

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	320	320	23.310	23.310
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.110	5.857	-	-
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	445	513	8.580	8.580
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	374	-	-
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.300	-	23.550	16.900
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.131	2.131	-	-
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	170	-	-	-
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	30	30	-	-
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	118	795	-
Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	9.512	27.216
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.478	8.038	-	-
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.070	1.070	-	-
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	10	365	2.200	2.201
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	650	650	-	-
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	85	-	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	210	210	-	-
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	155	438	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	211	15.615	10.965
Butantã Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	294	294	-	-
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	20.200	19.400
Helbaaco Empreendimento Imobiliários Ltda.	331	-	331	-
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	29	224	29	37
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	-	-	4.548	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	-	-	27	-
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	318	253	318	252
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	6.658	26.669
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	3.986	3.986
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	11.491	11.491
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-	287	287
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	-	-	-	17.002
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	-	-	1.332	1.332
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda. (ix)	-	-	5.726	5.714
Total ativo não circulante	1.101.956	1.028.081	287.962	310.243

(i) Contas a receber da controlada Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com suas co-incorporadoras "Hesa 173, Hesa 178 e Hesa 210", respectivamente, referente ao seu percentual de participação nos recebimentos de clientes;

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

(iii) Referente a venda de unidades comerciais da Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (Window Moema);

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

(v) Reembolso de custas da venda do terreno da TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Helbor Patteo Klabin);

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

(vii) Referente venda de unidades comerciais da Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Supreme Pinheiros);

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

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

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

(iv) Passivo circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Edifício Helbor Tower	270	270	-	-
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	-	-	-	-
Esplanada Life Club	-	-	-	45
Helbor Reserva do Itapety	4.847	4.847	-	-
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	2.880	2.880	-	-
Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	150	150	-	-
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.213	6.213	-	-
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	409	409	-	-
Jacarandá Empreendimentos Ltda.	95	94	-	-
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	70	70	-	-
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	3	-	-
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	231	231	-	-
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.460	16.460	-	-
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	49
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	60
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	532	532	-	-
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	27	27	-	-
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	663	663	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	54.649	53.833	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.655	21.655	-	-
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	552	-	-
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	855	855	-	-
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.398	4.398	-	-
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	250	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	78.089	76.514	-	-
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.952	6.952	-	-
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.680	920	-	-
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	520	275	345	345
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.993	4.153	-	-
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.688	1.688	-	-
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.574	1.574	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.147	11.147	-	-
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.657	2.657	-	3
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	15.040	16.817	-	-
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.048	3.797	-	289
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.375	31.375	-	-
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.347	4.267	-	-
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.177	5.177	-	-
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	34	34	-	-
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.570	3.070	-	-
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.225	1.225	-	-
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.178	15.178	-	-
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.500	1.500	-	-
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.697	9.330	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.280	11.040	-	-
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.721	2.721	-	-
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	350	468	1.560
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.812	18.739	-	-
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.904	28.321	-	-
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	910	910	-	-
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.280	2.000	-	-

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	300	1.364	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.809	6.236	-	24
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.930	33.930	-	-
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.395	32.395	-	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.960	5.850	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.498	18.528	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.912	18.672	-	-
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	375	375	70	70
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	30.361	26.822	-	-
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.799	2.799	-	-
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	250	-	-	-
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.299	6.299	-	-
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	6.317	30.426	-	-
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	72.034	69.406	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.802	23.217	-	-
Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	720	720	-	-
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.282	10.842	-	-
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.475	2.475	-	-
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.292	9.092	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.921	39.249	-	19
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.769	38.179	-	-
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	96	-	-	-
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	100.382	24.141	-	-
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.644	3.304	-	-
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.747	11.885	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	54.039	51.187	-	-
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.160	2.160	360	209
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	200	-	-
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	80.730	71.792	-	-
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.730	9.520	-	-
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	30	-	-
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.851	30.408	40	40
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	630	630	-	-
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.485	22.910	-	-
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.629	19.603	-	46
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.970	17.970	-	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.238	3.610
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.132	21.198	-	-
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.606	25.606	-	-
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	750	510	1.363	1.363
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000	4.000	680	680
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.309	19.309	-	-
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.196	932	-	8
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	593	593	593	593
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	900	900	-	-
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	52.330	51.980	-	-
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	13.167	-
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	90	90	-	-
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.767	21.726	3.469	4.513
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	70.159	54.169	-	-
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.640	8.640	-	-
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.250	12.770	-	780
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.490	27.915	-	-
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.150	770

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.020	20.585	-	-
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.700	16.900	-	-
Hesa 199 Investimentos Imobiliários S.A.	6.921	6.921	-	-
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.520	11.935	-	-
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.320	7.320	-	-
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.180	3.030	-	-
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.039	7.881	-	-
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.855	-	-	-
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.500	3.500	-	-
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.948	25.263	-	-
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	3.300	3.300	-	-
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.619	6.360	-	-
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.158	6.728	-	-
Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	170	170	-	-
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	196	216	-	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.730	21.340	-	-
Butantã Pinheiros Empreend. Imobiliários Ltda.	-	-	-	355
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.300	29.100	-	-
Caminhos da Lapa II Participações Ltda. (ii)	-	-	2.400	-
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	26.250	22.829	26.250	22.829
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	14	6	402	108
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	2.690	2.690
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	131	131
Total passivo circulante	1.635.150	1.461.497	59.180	41.189

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

(ii) Contas a pagar compostos por conta corrente sócios não controladores;

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

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

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

8.2 Remuneração dos administradores

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Salários e honorários - Diretoria Estatutária e Administradores	2.352	2.246
Remuneração do conselho de Administração	175	132
Remuneração do comitê de Auditoria	72	60
Encargos sociais	520	488
Participação nos lucros ou resultados - Diretoria Estatutária e Administradores	1.392	1.391
	4.511	4.317

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.
Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 Investimentos

(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	31/03/2024	31/12/2023
No início do exercício	2.974.816	2.516.213
Aumento de capital	49.938	317.141
Redução de capital	(1.916)	(133.655)
Amortização de mais-valia do valor justo dos terrenos	(1.927)	(9.588)
Dividendos	(1.133)	(17.640)
Provisão para perdas	465	15.802
Equivalência patrimonial	61.645	228.011
Outros	(2.352)	(6.951)
	3.079.536	2.909.333
Encargos financeiros (i)	983	65.483
No fim do período/exercício	3.080.519	2.974.816

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
No início do exercício	556.138	482.095
Aumento de capital	450	99.235
Redução de capital	-	(81.427)
Amortização de mais-valia do valor justo dos terrenos	(6.144)	-
Dividendos	(809)	(9.704)
Equivalência patrimonial	13.609	46.344
Outros	(495)	2.480
	562.749	539.023
Encargos financeiros (i)	(260)	17.115
No fim do período/exercício	562.489	556.138

(i) Juros e encargos financeiros de empréstimos e financiamentos, empregados na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos imobiliários das controladas e coligadas e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas.

(b) Detalhes do saldo de investimento

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023
Edifício Helbor Tower	275	-	275	-	-	(7)	275	265
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	55	-	55	-	-	-	55	54
Howa	1.432	50	1.382	29	29	29	1.382	1.354
Helbor Resort Reserva do Mar	9	-	9	-	-	-	9	9
Residencial Helbor Acqualife	42	-	42	-	-	-	42	41
Cond. Resid. Cap Ferrat	22	-	22	-	-	-	22	22

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023
Coral Gables	209	94	115	-	-	-	115	115
Esplanada Life Club	91	64	27	(2)	(2)	(2)	24	26
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	12.860	58	12.802	-	-	-	12.802	12.788
Helbor Reserva do Itapety	4.847	-	4.847	-	-	(5)	4.847	4.848
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	128	(128)	(2)	(2)	(1)	-	-
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	72	-	72	(1)	(1)	(1)	72	73
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	6.666	579	6.087	20	18	(216)	5.478	5.461
Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	2	(1)	(1)	(49)	2	2
Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	160	20	140	-	-	-	133	134
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	17	-	17	(3)	(3)	(3)	17	19
Washington Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3	18	(15)	(641)	(641)	(1)	-	1
Salvador Incorporação 1 Ltda.	483	157	326	(94)	(61)	(5)	212	273
Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	(1)	(1)	(1)	1	3
Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	26	-	26	(1)	(1)	(1)	26	26
Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	48	-	48	(1)	(1)	(5)	48	49
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.097	81	8.016	48	48	50	8.016	7.968
Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	(1)	(1)	(1)	1	1
Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	1	1	-	(611)	(611)	(128)	2	-
LM Investimentos Imobiliários Ltda.	2.196	(1)	2.197	(1)	(1)	(1)	2.197	2.197
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	411	685	(274)	(2)	(2)	(2)	-	-
Goiânia Incorporação 14 Ltda.	37	-	37	(1)	(1)	(7)	26	27
Parque Flamboyant 2 Ltda.	8	(188)	196	-	-	(1)	137	137
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	1.144	90	1.054	(134)	(67)	1	527	529
Jacarandá Incorporadora Ltda.	1.191	205	986	(230)	(115)	1	493	445
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1	121	(120)	(4)	(3)	(2)	-	-
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	-	8	(2)	(2)	(2)	8	7
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.448	400	1.048	114	80	(4)	734	556
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	412	170	242	2	1	3	169	168
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	1	6	(1)	(1)	(2)	6	7
Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	3	(3)	(3)	(3)	3	2
Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	908	54	854	17	17	15	854	835
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.822	989	19.833	406	406	(58)	19.833	19.405
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	41	13	28	(2)	(2)	28	25	27
Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	163	111	52	-	-	(1)	36	37
Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.852	-	2.852	(1)	(1)	(2)	2.852	2.853
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	2	5	(3)	(3)	(3)	(2)	-	-
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	115	428	(313)	(11)	(8)	(2)	-	-
Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	-	-	-	1	1
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(2)	(2)	-	-	1
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.827	202	3.625	(122)	(49)	(1)	1.450	1.421
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	753	789	(36)	(200)	(100)	(36)	-	82
Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	-	9	(3)	(2)	(2)	7	9
Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	77	46	31	(1)	(1)	(1)	23	24
Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	1	4	-	-	(1)	3	4
Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.352	440	912	(315)	(315)	(2)	912	1.216
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.364	118	2.246	41	41	(20)	2.246	2.183
Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	15	15	15	(1)	15	-
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	5	24	(19)	(83)	(83)	(1)	-	3
Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	830	-	830	(3)	(3)	(2)	830	831
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	36	70	(34)	(11)	(9)	(1)	-	-
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	533	-	533	(1)	(1)	(7)	533	534
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	71	-	71	(1)	(1)	(2)	71	72

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.830	25	1.805	(2)	(2)	(3)	1.805	1.808
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	23	(23)	(3)	(3)	(4)	-	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	146.975	68.821	78.154	1.334	1.334	3.093	78.146	76.671
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	11	-	11	(4)	(3)	(1)	9	11
Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	45	-	45	(2)	(2)	(1)	36	38
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.855	79	4.776	(43)	(30)	353	3.343	3.373
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.453	59	5.394	-	-	-	5.394	5.370
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	919	130	789	(59)	(47)	6	631	1.230
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	43	-	43	(2)	(2)	(1)	43	45
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	855	(7)	862	(15)	(15)	(2)	862	855
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.242	98	2.144	(80)	(72)	(60)	1.930	2.001
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.548	160	7.388	(992)	(992)	34	7.388	8.371
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.598	310	1.288	(9)	(9)	(6)	1.288	1.297
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.655	1.105	14.550	(243)	(146)	104	8.730	7.165
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.881	-	6.881	(2)	(2)	(5)	6.881	6.881
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.133	1.099	10.034	1.148	918	107	8.027	6.548
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	72	-	72	(1)	(1)	-	72	73
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.287	2.853	434	27	19	27	304	284
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	9.359	21.782	(12.423)	(4)	(3)	(425)	-	-
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.974	322	1.652	(23)	(23)	330	1.652	1.664
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.246	46	2.200	65	65	(6)	2.200	2.136
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99	122	(23)	(64)	(45)	(2)	-	29
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.202	1.400	9.802	(175)	(105)	(14)	5.881	5.824
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	2	102	(100)	(1)	(1)	(2)	-	-
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.454	686	768	51	46	47	691	645
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	220	-	220	(1)	(1)	(1)	220	221
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.154	50	5.104	(4)	(3)	22	3.828	3.820
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	43.931	14.891	29.040	4.690	4.690	1.347	29.037	23.995
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.091	782	7.309	109	98	(224)	6.578	5.985
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.899	655	7.244	341	239	(14)	5.071	4.807
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.041	2.549	9.492	575	460	(9)	7.594	5.854
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.938	160	3.778	(296)	(148)	(9)	1.889	2.037
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	4.337	5.615	(1.278)	426	213	(59)	-	-
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	368	2	366	2	1	(1)	183	183
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.269	1.001	27.268	(982)	(491)	21	13.634	14.045
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.319	13	25.306	-	-	-	12.653	12.536
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.485	(1)	2.486	(1)	(1)	(1)	2.113	2.113
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.396	189	18.207	48	48	76	18.207	18.159
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.000	26	2.974	-	-	-	1.487	1.488
Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	410	-	410	(6)	(6)	(2)	410	402
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.854	23.444	19.410	3.728	1.491	67	7.764	6.273
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	74.739	53.080	21.659	517	414	1	17.327	16.913
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.597	206	3.391	(7)	(7)	(2)	3.391	3.396
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	587	1.560	(973)	-	-	-	-	-
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.827	763	8.064	(691)	(691)	436	8.064	8.680
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.772	1.289	7.483	(72)	(52)	43	5.425	4.789
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.463	55	1.408	-	-	(1)	1.126	1.126
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.872	1.457	31.415	(1)	(1)	(1)	31.415	30.301
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	911	53	858	(1)	(1)	(1)	858	859
Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	674	69	605	11	11	(9)	605	592
Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.280	17.184	3.096	-	-	(1)	3.096	3.044
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.835	879	9.956	(294)	(235)	121	7.965	8.201

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	14.749	44.516	(29.767)	(204)	(153)	259	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	14.883	59.937	(45.054)	(1.869)	(1.495)	1.070	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	72.163	34.553	37.610	(297)	(297)	(238)	37.610	37.612
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.376	764	36.612	(83)	(83)	158	36.612	36.696
Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.708	178	3.530	(46)	(46)	(41)	3.530	3.558
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.312	30.960	17.352	332	232	(430)	12.146	11.914
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1	49	(48)	(3)	(3)	(43)	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	61.927	32.591	29.336	7.401	7.401	(552)	29.336	21.680
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.588	8.098	4.490	(512)	(358)	(378)	3.143	3.502
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.973	1.103	30.870	(102)	(82)	350	24.696	24.698
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	732	590	142	(91)	(73)	(3)	114	107
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	85	-	85	-	-	-	68	69
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	149.300	38.553	110.747	93	65	1.225	77.523	76.407
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.236	428	4.808	-	-	-	2.885	2.885
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	5.451	9.819	(4.368)	(101)	(91)	(429)	-	-
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.318	544	12.774	18	18	(46)	12.774	12.757
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	93	101	(8)	(2)	(2)	(1)	-	-
Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	15	-	-	-	15	15
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.816	152	18.664	(8)	(6)	(18)	14.931	14.769
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.318	2.302	10.016	96	86	(232)	9.014	8.928
Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	-	9	-	-	(1)	9	9
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	41.532	7.247	2.866	33	26	(114)	2.293	2.267
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	43.138	42.225	913	(297)	(297)	873	913	1.179
Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.855	13.135	4.720	(1)	(1)	(1)	4.720	4.649
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	434.198	134.749	299.449	7.795	4.872	6.171	187.156	183.855
Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.445	71	2.374	(3)	(3)	(32)	2.374	2.372
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.702	219	4.483	(7)	(6)	(44)	3.586	4.472
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.680	300	8.380	(217)	(195)	300	7.542	7.683
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.219	165	31.054	-	-	-	24.843	24.806
Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.130	-	1.130	-	-	-	1.130	1.121
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.975	1.270	5.705	(22)	(18)	67	4.564	4.582
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	62.077	69.461	(7.384)	707	495	(287)	-	-
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	98.843	34.516	64.327	1.272	1.272	1.030	64.327	62.890
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.108	47	1.061	(14)	(11)	11	849	701
Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.212	(5)	1.217	(1)	(1)	-	1.217	1.198
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.382	96	12.286	(1)	(1)	(1)	9.829	9.790
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	168.888	60.352	108.536	7.856	6.285	2.898	86.829	79.144
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.083	556	8.527	(254)	(216)	114	7.248	7.464
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.530	6.485	5.045	881	881	(651)	5.045	3.574
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	7.941	13.305	(5.364)	(978)	(978)	1.005	-	-
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	6.763	9.693	(2.930)	1.822	1.275	335	-	-
Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.675	14.222	1.453	-	-	(2)	1.453	1.454
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.131	60	37.071	(2)	(2)	10	37.071	37.032
Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.805	17	10.788	(1)	(1)	1	9.709	9.710
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	777.246	338.136	439.110	18.463	10.616	6.267	188.924	173.075
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	16	22	(6)	(16)	(8)	(1)	-	5
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.735	1.147	19.588	474	403	1.599	16.650	16.247
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.233	852	18.381	641	513	(476)	14.705	14.031
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.360	16.454	14.906	(307)	(215)	272	10.434	9.529
Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	21	-	21	(1)	(1)	(1)	18	18
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	68.230	38.318	29.912	254	254	(401)	29.912	23.808
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.649	1.076	20.573	(124)	(99)	218	16.458	15.973

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	130.201	777	129.424	(583)	(583)	(50)	129.424	129.916
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	338.275	202.191	136.084	(3)	(1)	23	33.681	33.682
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.326	10.583	16.743	328	328	355	16.743	15.561
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.350	(5.690)	11.040	16	11	23	7.728	7.717
Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	11	-	11	(1)	(1)	(1)	11	12
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.229	3.439	2.790	(195)	(117)	37	1.674	1.791
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	112.058	71.774	40.284	142	57	872	16.114	16.057
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.073	(494)	1.567	(49)	(49)	(311)	1.567	1.310
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.357	2.840	2.517	111	89	(223)	2.014	1.645
Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	704	-	704	-	-	-	352	352
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.018	43	3.975	178	107	(82)	2.385	2.278
Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-	6	(1)	(1)	-	6	7
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	4	-	4	(1)	(1)	(1)	4	5
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.830	17.423	7.407	(4)	(3)	(21)	5.555	5.483
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	105.338	65.900	39.438	821	821	500	39.438	36.690
Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	68	-	68	-	-	(1)	68	68
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	139	-	139	(1)	(1)	1	139	140
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	90.744	30.542	60.202	6.514	3.257	3.423	30.101	25.964
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	83.186	21.131	62.055	5.529	3.317	1.826	37.233	33.916
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	154.982	88.219	66.763	2.391	2.032	(430)	56.749	53.866
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.470	7.072	27.398	(340)	(204)	2.485	16.439	16.642
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.197	688	24.509	(9)	(8)	(4)	22.058	21.490
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	140.720	89.854	50.866	1.476	812	(136)	27.976	27.165
Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	38	-	38	(1)	(1)	-	38	39
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	109.111	64.409	44.702	(3)	(2)	(23)	35.762	35.764
Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	3	(1)	(1)	-	3	4
Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	2	(1)	(1)	-	2	2
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	117	-	117	(6)	(6)	(1)	117	51
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	79.508	9.289	70.219	30	18	27	42.131	38.033
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	52.322	28.966	23.356	(408)	(286)	115	16.349	16.635
Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	-	8	(1)	(1)	(3)	8	8
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	119.545	81.037	38.508	882	441	(288)	19.254	18.812
Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	24	-	24	(1)	(1)	-	24	25
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.419	10.746	673	29	29	(7)	673	-
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	97.455	74.819	22.636	2.717	2.717	(1)	22.636	19.194
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.617	-	3.617	(2)	(2)	(75)	3.617	3.618
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	127.634	103.597	24.037	(412)	(247)	1.334	14.422	14.669
Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	164	1	163	(2)	(2)	(1)	163	165
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	53.728	29.088	24.640	12	12	7	24.640	24.627
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	52.943	40.454	12.489	(923)	(646)	(398)	8.742	8.863
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	265.577	190.691	74.886	11	8	(16)	52.420	52.412
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	64.159	34.556	29.603	(725)	(725)	(104)	29.603	30.328
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	121.925	15.427	106.498	(22)	(13)	(15)	63.899	63.594
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	53.307	32.150	21.157	267	267	109	21.157	18.209
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.482	19.507	21.975	9	9	(39)	21.975	21.966
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.640	25.500	13.140	(204)	(204)	(31)	13.140	10.529
Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	969	-	969	(1)	(1)	(2)	969	860
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	111.021	83.775	27.246	(2)	(2)	(1)	21.797	21.799
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	55.018	34.856	20.162	(2)	(1)	6	10.081	10.082
Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	56.101	36.182	19.919	(1)	(1)	(1)	19.919	19.301
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.829	30.121	12.708	(2)	(2)	(2)	12.708	12.551
Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	771	10	761	(9)	(9)	(7)	761	547

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.	385	241	144	(8)	(8)	(1)	144	132
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.306	32.380	15.926	(2)	(2)	(2)	15.926	15.859
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.827	25.995	832	(6)	(6)	(1)	832	743
Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.	52.555	37.717	14.838	(1)	(1)	-	14.838	13.437
Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda.	14	-	14	(1)	(1)	-	14	14
Hesa 228 Investimentos Imobiliários Ltda.	14	-	14	(1)	(1)	-	14	14
Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	-	7	(1)	(1)	-	7	8
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	6.973	4.544	2.429	1.845	1.845	(626)	2.429	584
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55.536	3.618	51.918	146	102	295	36.343	35.594
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	337.202	236.906	100.296	11.110	6.666	4.550	60.178	53.511
Butanta Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	88.222	63.136	25.086	2.016	1.008	262	12.543	11.533
Total das controladas (a)					56.223	38.058	2.444.767	2.343.391
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	298.411	40.819	257.592	8.790	5.204	1.585	128.796	123.141
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	704	1.426	(722)	(5.778)	(2.889)	120	-	2.528
Total das controladas em conjunto (b)					2.315	1.705	128.796	125.669
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	44	-	44	1	-	-	20	20
Residencial La Piazza	2.693	27	2.666	-	-	11	1.200	1.200
Andromeda Alphaville Empreendimento Ltda.	3.684	(3.705)	7.389	45	20	761	3.325	4.116
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	2.224	3.410	(1.186)	53	16	794	-	-
Leopoldo Figueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	156.696	61.318	95.378	6.142	3.071	156	47.689	44.755
Total das coligadas (c)					3.107	1.722	52.234	50.091
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)					-	-	417.188	416.205
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)					-	-	37.534	39.460
					-	-	454.722	455.665
Total da controladora d = (a+b+c)					61.645	41.485	3.080.519	2.974.816

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	298.411	40.819	257.592	8.790	5.204	1.584	128.796	123.141
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	704	1.426	(722)	(5.778)	(2.889)	120	-	2.528
Total das controladas em conjunto (a)					2.315	1.704	128.796	125.669
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	44	-	44	1	-	-	20	20
Residencial La Piazza	2.693	27	2.666	-	-	11	1.200	1.200
Andromeda Alphaville Empreendimento Ltda.	3.684	(3.705)	7.389	45	20	761	3.325	4.116
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	2.224	3.410	(1.186)	53	16	794	-	-
Leopoldo Figueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	156.696	61.318	95.378	6.142	3.071	158	47.689	44.755

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2024				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.064	539	4.525	(17)	-	-	-	3
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	55.057	21.584	33.473	(299)	(85)	1.126	9.499	9.577
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	93.134	4.450	88.684	4.908	2.454	1.744	44.342	41.888
Mais valia Caminhos da Lapa I Participações Ltda. (iv)	-	-	-	-	-	-	11.941	16.647
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	114.469	36.669	77.800	(242)	(121)	1.445	38.900	39.022
Mais valia Caminhos da Lapa II Participações Ltda. (iv)	-	-	-	-	-	-	19.777	19.777
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	236.765	12.075	224.690	10.053	5.026	5.078	112.346	107.321
Mais valia Caminhos da Lapa III Participações Ltda. (iv)	-	-	-	-	-	-	36.456	37.163
Rec República do Líbano Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ccisa128 Incorporadora Ltda.	58.720	13.366	42.354	4.563	913	-	38.913	38.000
Mais valia Ccisa128 Incorporadora Ltda. (iv)	-	-	-	-	-	-	26.531	27.968
Total das coligadas (b)					11.294	11.117	390.940	387.457
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades coligadas (i)					-	-	42.753	43.012
Total do Consolidado c = (a+b)					13.609	12.821	562.489	556.138

- (i) Os juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram remetidos para as sociedades coligadas, são capitalizados aos empreendimentos em que os recursos foram aplicados e estão sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas, na rubrica de despesas financeiras da controladora e de custo dos imóveis vendidos nas demonstrações financeiras 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;
- (iii) Devido as referidas empresas apresentarem Patrimônio Líquido negativo, a Companhia constituiu passivo a descoberto correspondente a sua participação no capital social destas.
- (iv) Mas valia fundamentada no valor justo dos terrenos para futuras incorporações avaliadas com base na projeção de fluxos de caixas descontados dos empreendimentos a serem desenvolvidos.

c) Passivo a descoberto

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	128	127	-	-
Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	274	274	-	-
Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	-	-
Helbaaco Investimentos Imobiliários Ltda.	361	-	361	-
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	84	80	-	-
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	2	-	-
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	219	211	-	-
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	18	-	-	-
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	19	-	-	-
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	27	18	-	-
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	23	23	-	-
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.317	9.314	-	-
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	16	-	-	-
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	99	-	-
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	639	852	-	-

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	681	681	-	-
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.325	22.172	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.043	34.548	-	-
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	48	47	-	-
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.931	3.840	-	-
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	5	-	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.169	5.664	-	-
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.364	4.566	-	-
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.051	3.326	-	-
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	-	-
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	856	-	-
Origem Empreendimento Ltda.	356	50	356	50
	87.221	86.756	717	50

10 Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	9.832	237.300	170.031
(+) Baixas (i)	-	(4.824)	(6.634)	(17.103)
(+/-) Transferências / reclassificações (ii)	-	(5.008)	(2.889)	43.000
(+/-) Ajuste a valor justo (iii)	-	-	743	41.372
Saldo final	-	-	228.520	237.300

(i) Movimentação referente a venda de unidades no período de 2024;

(ii) A Companhia transferiu unidades da rubrica de "Imóveis a comercializar" para "Propriedade para investimentos";

(iii) Variação no valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no resultado, na nota explicativa 27.

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas notas explicativas nº 2.12 e 2.22 (c) das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.
Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2023
Taxa de crescimento real/perpetuidade	1%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos
Taxa média de desconto	9,00%
Taxa média de "Cap rate"	9,00%

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

	Valor justo em 31/03/2024 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	228.520	238.172	9.652	219.297	(9.223)

11 Imobilizado e intangível

	Controladora							
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Softwares e Aplicativos	Total do Ativo Imobilizado
Custo ou avaliação								
Saldos em 31 de dezembro de 2023	9.340	649	9.251	16.345	6.774	27.433	7.425	77.217
Adições	25	-	-	-	-	-	237	262
Saldos em 31 de maio de 2024	9.365	649	9.251	16.345	6.774	27.433	7.662	77.479
Depreciação								
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(5.875)	(492)	(5.682)	(4.666)	(5.199)	(12.847)	(5.261)	(40.022)
Depreciação do período	(126)	(32)	(142)	(605)	(104)	(645)	(93)	(1.747)
Saldos em 31 de março de 2024	(6.001)	(524)	(5.824)	(5.271)	(5.303)	(13.492)	(5.354)	(41.769)
Valor residual								
Saldos em 31 de março de 2024	3.364	125	3.427	11.074	1.471	13.941	2.308	35.710
Saldos em 31 de dezembro de 2023	3.465	157	3.569	11.679	1.575	14.586	2.164	37.195
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	9%		

	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 2023	9.931	649	9.291	16.810	6.774	37.081	88.370	7.732	176.638
Adições	30	-	-	-	-	-	3.265	255	3.550
Baixas	-	-	-	-	-	-	(12.074)	-	(12.074)
Saldos em 31 de março de 2024	9.961	649	9.291	16.810	6.774	37.081	79.561	7.987	168.114
Depreciação									
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(6.158)	(492)	(5.697)	(4.944)	(5.199)	(19.613)	(48.589)	(5.356)	(96.048)
Depreciação do período	(156)	(32)	(144)	(626)	(104)	(801)	(5.173)	(105)	(7.141)
Baixas	-	-	-	-	-	-	12.106	-	12.106
Saldos em 31 de março de 2024	(6.314)	(524)	(5.841)	(5.570)	(5.303)	(20.414)	(41.656)	(5.461)	(91.083)
Valor residual									
Saldos em 31 de março de 2024	3.647	125	3.450	11.240	1.471	16.667	37.905	2.526	77.031
Saldos em 31 de dezembro de 2023	3.773	157	3.594	11.866	1.575	17.468	39.781	2.376	80.590
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	9%	28% a 79%	20%	

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

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

12 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Financiamento de obras (i)	78.736	85.962	626.777	665.319
Contas garantidas e outras (ii)	333.608	271.304	333.618	271.317
Cédula de Crédito Bancário – Projetos (iii)	217.683	273.128	262.958	320.626
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (iv)	676.117	476.575	821.875	624.744
	1.306.144	1.106.969	2.045.228	1.882.006
Circulante	471.546	425.134	798.526	762.271
Não Circulante	834.598	681.835	1.246.702	1.119.735

(i) Financiamentos para construção de imóveis, sujeitos à variação da Taxa Referencial (TR), acrescido de taxa de juros de 3% a 12% a.a. e, variação do CDI, acrescidos de taxa de juros de 1,6% a 3% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e cessão de recebíveis;

(ii) Empréstimos dos quais as garantias são notas promissórias e aval do acionista controlador, acrescidos a taxa de 0,90% a 3,6% a.a., sujeitos a variação do CDI;

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

(iv) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sujeitos a variação do CDI, acrescido de taxa de juros de 2,25% a 3,0% a.a. Essas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos respectivos imóveis e cessão fiduciária dos direitos creditórios.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2025	128.160	175.997	321.276	406.911
2026	218.277	221.600	306.881	296.102
2027	220.353	237.902	348.341	367.959
2028 em diante	267.808	46.336	270.204	48.763
Não Circulante	834.598	681.835	1.246.702	1.119.735

13 Debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Quinta emissão	40.848	40.865	40.848	40.865
Sexta emissão (i)	-	437	-	437
	40.848	41.302	40.848	41.302
Circulante	40.848	41.302	40.848	41.302
Não Circulante	-	-	-	-

(i) Liquidação do saldo residual, da sexta emissão, no montante de R\$ 437 em março de 2024

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

Característica da debênture (oferta restrita):

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

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento das obrigações pecuniárias relacionadas às debêntures, transformação do tipo societário para sociedade limitada e, cisão, fusão ou incorporação sem a prévia autorização dos debenturistas. Em 31 de março de 2024 a Companhia cumpriu todas as cláusulas restritivas.

14 Credores por imóveis compromissados

	Consolidado	
Ano	31/03/2024	31/12/2023
Variação do INCC	458.174	415.180
Variação do IPCA	44.378	47.096
Fixo	25.570	75.286
	528.122	537.562
Circulante	159.225	157.184
Ano		
2025	181.854	208.832
2026	52.199	76.732
2027	73.079	47.633
2028, em diante	61.765	47.181
Não circulante	368.897	380.378

15 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Aquisições de participações societárias a pagar	-	3.980	15	3.995
Retenções contratuais a pagar (i)	5	5	28.595	26.976
Distratos a pagar	100	100	17.162	12.811
Arrendamento mercantil a pagar	13.511	14.155	16.705	17.507
Contas a pagar construtoras	-	-	8.434	7.294
Contas a pagar diversas	-	1.183	18.534	6.743
	13.616	19.423	89.445	75.326
Circulante	925	6.126	50.741	36.803
Não Circulante	12.691	13.297	38.704	38.523

i) Cauções retidas dos pagamentos das construtoras dos empreendimentos.

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

16 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Recebimentos superiores a receita apropriada	-	-	366.391	341.912
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	678.925	653.497
	-	-	1.045.316	995.409
Circulante	-	-	382.099	331.178
Não Circulante	-	-	663.217	664.231

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

17 Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Obrigações trabalhistas				
PLR e Bônus	10.960	8.795	10.960	8.795
	10.960	8.795	10.960	8.795
Encargos sociais				
INSS a recolher	742	814	1.860	2.012
FGTS a recolher	128	199	132	207
Programa de Integração Social a recolher	27	13	52	27
Contrib. p/ Financ. da Seguridade Social a recolher	128	64	244	124
RET - Patrimônio de Afetação a recolher	-	-	5.228	4.030
Pis, Cofins e CSSL Retidos na Fonte - Lei 10.833	17	18	183	353
	1.042	1.108	7.699	6.753
Obrigações tributárias				
Imposto de Renda na Fonte a recolher	455	598	587	739
Imposto sobre Serviços a recolher	63	9	603	677
Imposto Predial e Territorial Urbano a recolher	-	-	537	-
	518	607	1.727	1.416
Provisões				
Provisão para Férias e Encargos Sociais	2.411	2.108	2.522	2.237
Provisão para 13º Salário e Encargos Sociais	531	-	554	-
Provisão para Imposto de Renda Pessoa Jurídica	-	-	377	520
Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro	-	-	261	318
	2.942	2.108	3.714	3.075
	15.462	12.618	24.100	20.039

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

18 Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro real	-	-	(1.594)	-
Lucro presumido	-	-	(428)	-
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(4.085)	(4.734)
Imposto corrente	-	-	(6.107)	(4.734)
Lucro real	763	2	420	166
Lucro presumido	-	-	(17)	(164)
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(1.111)	(1.151)
Imposto diferido	763	2	(708)	(1.149)
Valor total no resultado do período	763	2	(6.815)	(5.883)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	6.224	6.571	39.981	33.719
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	-	-	55.421	34.915
	6.224	6.571	95.402	68.634
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(2.116)	(2.234)	(32.437)	(23.335)
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	-	-	20.232	13.091
Créditos fiscais não constituídos	(18.843)	(11.871)	-	-
Efeito tributário equivalência	20.959	14.105	4.627	4.359
Outros	763	2	763	2
Valor total no resultado do período	763	2	(6.815)	(5.883)
Alíquota efetiva	12%	0%	-7%	-9%

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

19 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
IRPJ	2.272	2.834	15.129	14.581
CSLL	827	1.028	7.601	7.233
	3.099	3.862	22.730	21.814
PIS	24	62	3.812	3.178
COFINS	113	284	17.617	14.682
	137	346	21.429	17.860
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	3.236	4.208	44.159	39.674
Circulante	116	294	34.527	13.939
Não Circulante	3.120	3.914	9.632	25.735

20 Provisões**(a) Provisão para demandas judiciais**

Com base na análise individual dos processos impetrados contra a Companhia e suas controladas e suportadas por opinião de seus consultores jurídicos, a Companhia constituiu provisões no passivo, para riscos com perdas consideradas prováveis, demonstradas a seguir:

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Tributárias	17	17	150	150
Civil	2.040	2.564	20.515	24.759
Trabalhistas	22	50	270	289
	2.079	2.631	20.935	25.198

Movimentação das provisões

	Controladora			
	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2023	17	50	2.564	2.631
Reversão/pagamentos	-	(28)	(524)	(552)
Saldos em 31 março de 2024	17	22	2.040	2.079

	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2023	150	289	24.759	25.198
Adição	-	7	1.459	1.466
Reversão/pagamentos	-	(26)	(5.703)	(5.729)
Saldos em 31 março de 2024	150	270	20.515	20.935

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

Causas classificadas como de perda provável

- Tributárias: ações relativas a valores de IPTU e ISS.
- Cíveis: trata-se principalmente de 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. Em 31 de março de 2024, a Companhia e suas controladas eram partes em outros processos trabalhistas, tributárias e cíveis envolvendo riscos de perda para a Companhia avaliados como possíveis, que totalizam aproximadamente:

Natureza	Controladora e Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Cíveis	51.027	50.549
Tributárias	1.689	1.888
Trabalhistas	8.540	7.985
	61.256	60.422

(c) Depósitos judiciais

A Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis em discussão no montante consolidado de R\$ 17.454 (R\$ 17.596 em 31 de dezembro de 2023).

21 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de março de 2024 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.310.225, dividido em 133.851.072 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal, o mesmo em 31 de dezembro 2023.

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, conforme estatuto social da Companhia.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

(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 da captação de recursos relacionado a oferta restrita ocorrida em 2019, no montante de R\$ 23.685. O total do custo das operações totaliza R\$ 36.921.

(c) Ações em tesouraria

Em 31 de março de 2024, a Companhia possui 1.157 mil ações em tesouraria, correspondentes a custo de aquisição contabilizado de R\$ 25.052 (preço 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.

(f) Reserva de retenção de lucros

Reserva de lucros constituída em razão da retenção de parte do lucro líquido, 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. Em 2024 foi aprovado pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos no percentual de 25%, no montante de R\$ 12.076 (R\$ 12.125 em 31 de dezembro de 2022) conforme orçamento de capital, em reunião realizada em 28 de março de 2024. Os dividendos ora referidos serão pagos em 31 de maio de 2024.

22 Lucro por ação

(a) Básico e diluído

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2024:

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponível 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. A Companhia atualmente não possui programa de opção de ações.

	31/03/2024	31/03/2023
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	6.987	6.573
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	132.694	132.694
Lucro diluído por ação - expresso em reais R\$	0,0527	0,0495

23 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Com venda de imóveis	-	-	293.394	271.268
Receita com taxa de administração e serviços	3.048	2.569	6.859	4.055
Aluguel de imóveis próprios	-	-	3.957	1.206
	3.048	2.569	304.210	276.529
Ajuste a valor presente	-	-	806	(250)
Tributos sobre vendas, serviços e locação	(205)	(356)	(9.062)	(6.028)
	(205)	(356)	(8.256)	(6.278)
	2.843	2.213	295.954	270.251

24 Custo dos imóveis vendidos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Custo de obra/terreno/incorporação	-	-	(171.792)	(169.976)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(31.599)	(20.942)
Outros custos	-	-	(273)	(273)
	-	-	(203.664)	(191.191)

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

25 Despesas por natureza

(a) Administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Pessoal	(10.040)	(9.004)	(10.437)	(9.412)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(4.511)	(4.319)	(4.511)	(4.319)
Ocupação	(253)	(229)	(624)	(1.009)
Serviços profissionais	(1.533)	(1.434)	(4.109)	(3.286)
Materiais gerais	(377)	(435)	(563)	(761)
Despesas legais	(245)	(93)	(3.234)	(1.493)
Despesas com depreciação e amortização	(1.747)	(1.686)	(1.973)	(2.126)
Reparos e manutenção	(4)	-	(745)	(332)
Outras despesas administrativas	(724)	(825)	(1.774)	(1.216)
	<u>(19.434)</u>	<u>(18.025)</u>	<u>(27.970)</u>	<u>(23.954)</u>

(b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Publicidade e propaganda	(743)	(433)	(4.177)	(5.825)
Estande de venda	(42)	-	(5.231)	(6.519)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(1.073)	(1.345)
Comissões de vendas	(45)	-	(8.434)	(10.299)
Condomínio de unidades em estoque	(269)	(321)	(3.766)	(4.024)
Taxa de administração	(40)	(374)	(40)	(374)
	<u>(1.139)</u>	<u>(1.128)</u>	<u>(22.721)</u>	<u>(28.386)</u>

26 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receitas de aplicações financeiras	276	1.869	1.858	3.140
Variação monetária ativa	591	5.505	4.496	5.837
Juros ativos s/ contratos	-	1.334	4.447	2.950
Juros e multas por atraso	-	-	211	213
Outras receitas financeiras	-	-	197	5
Receitas financeiras	<u>867</u>	<u>8.708</u>	<u>11.209</u>	<u>12.145</u>
Juros incorridos (i)	(35.774)	(23.977)	(24.372)	(18.661)
Variação monetária passiva	(56)	811	(1.002)	(730)
Comissões e despesas bancárias	(29)	(40)	(273)	93
Outras despesas financeiras	(478)	(178)	(2.537)	(1.995)
Despesas financeiras	<u>(36.337)</u>	<u>(23.384)</u>	<u>(28.184)</u>	<u>(21.293)</u>
Resultado Financeiro	<u>(35.470)</u>	<u>(14.676)</u>	<u>(16.975)</u>	<u>(9.148)</u>

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de financiamentos e operações de crédito obtidos pela controladora e posteriormente transferidos para as controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures, empréstimos e financiamentos e demais operações de crédito são capitalizados na rubrica de investimentos na controladora e posteriormente apropriados ao resultado da controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, os encargos são capitalizados como imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No exercício findo em 31 de março de 2024, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 983 (R\$ 20.561 foram capitalizados em 31 de março de 2023).

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

27 Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Provisão para demandas judiciais	22	(10)	693	1.083
Resultado com alienações de participações societárias	-	-	-	(7.704)
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.577)	(2.618)	3.750	5.335
Valor justo propriedades para investimentos	-	-	743	7.182
	(1.555)	(2.628)	5.186	5.896

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.

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

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 e em papéis de conglomerado financeiro, avaliado como de primeira linha.

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de março de 2024:

	Consolidado			Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	
Financiamentos	798.526	628.157	618.545	2.045.228
Debêntures	40.848	-	-	40.848
Credores por imóveis compromissados	159.225	234.053	134.844	528.122
	998.599	862.210	753.389	2.614.198

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.
Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(d) **Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM**

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

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

Dados consolidados	31 de Março de 2024		Valores e taxas ao ano para 2024			
	Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	259.875					
CDI	259.875		Queda do CDI	2,62% 6.809	1,97% 5.120	1,31% 3.404
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	19.061					
CDI	19.061		Queda do CDI	0,00% -	1,97% 376	1,31% 250
Contas a receber de clientes (Nota 6)	1.101.032					
IGP-M	524.833		Queda do IGP-M	-0,92% (4.828)	-0,69% (3.621)	-0,46% (2.414)
INCC	576.199		Queda do INCC	0,67% 3.861	0,50% 2.881	0,34% 1.959
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)		2.045.228				
TR		626.777	Alta da TR	0,13% 815	0,25% 1.567	0,50% 3.134
CDI		1.390.454	Alta do CDI	2,62% 36.430	3,28% 45.607	3,93% 54.645
IPCA		27.997	Alta do IPCA	1,42% 398	1,77% 496	2,12% 594
Debêntures (Nota 13)		40.848				
CDI		40.848	Alta do CDI	2,62% 1.070	3,28% 1.340	3,93% 1.605
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)		528.122				
INCC		458.174	Alta do INCC	0,67% 3.070	0,84% 3.849	1,01% 4.628
IPCA		44.378	Alta do IPCA	1,42% 630	1,77% 785	2,12% 941
FIXO		25.570		0,00% -	0,00% -	0,00% -

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

(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 31 de março de 2024 e 31 de março de 2023, de acordo com as informações contábeis intermediárias consolidadas, podem ser sumariados:

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Total dos financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	2.086.076	1.923.308
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(301.028)	(128.866)
(-) Títulos e valores mobiliários	(142.447)	(149.060)
Dívida Líquida	1.642.601	1.645.382
Total do patrimônio líquido	2.399.017	2.369.597
Índice de alavancagem financeira - %	68,5%	69,4%

(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*),

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2024

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

esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

A Companhia aplica CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

31 de março de 2024	Consolidado		
Em milhares de Reais	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos			
Aplicações financeiras (Notas 4 e 5) - Nível 2	278.936	-	278.936
CEPAC (Nota 5) - Nível 3	123.386	-	123.386
Contas a receber (Nota 6)	-	1.101.032	1.101.032
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - ii)	-	287.962	287.962
	402.322	1.388.994	1.791.316
Passivo			
Financiamentos (Nota 12)	-	2.045.228	2.045.228
Debêntures (Nota 13)	-	40.848	40.848
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)	-	528.122	528.122
Partes relacionadas (nota explicativa 8.1 - iii)	-	59.180	59.180
	-	2.673.378	2.673.378

29 Fianças

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

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

Os créditos garantidos somam R\$ 482.010 conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.
Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladora/SPEs	31/03/2024
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	133.408
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.524
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.179
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.600
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	76.477
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.217
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	102.077
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.100
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	68.512
Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.916
	482.010

30 Compromissos assumidos em projetos em andamento

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

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na nota explicativa 2.21 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao período findo de 31 de março de 2024. 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
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	31/03/2024	31/03/2023
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	1.597.533	1.892.518
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	1.197.014	1.304.496
Distratos - receitas estornadas	-	(12)
Total	1.197.014	1.304.484
Receita de vendas a apropriar (a-b)	400.519	588.034
(ii) Receita Indenização por distratos	-	-
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	-	1.714
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	-	12
Ajustes em contas a receber de clientes	-	(1.441)
Receita por indenização por distratos	-	-
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-
Total	-	(1.429)
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.150.598	1.219.196
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(857.417)	(824.314)
Encargos financeiros apropriados	(47.597)	(29.858)
(c) Distratos - custos de construção	-	582
Distratos - encargos financeiros	-	26
Total	(905.014)	(853.564)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	293.181	395.464
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	-	-
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	872.208	1.155.264
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(506.233)	(677.784)
Encargos financeiros apropriados	(21.138)	(21.134)
Total	(527.371)	(698.918)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	365.975	477.480

31 Cobertura de seguros

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

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

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Acionistas em 31/03/2024	Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)	Participação (%)
Controlador	67.098.134	50,13%
Conselho de Administração	0	0,00%
Diretoria	248.753	0,19%
Conselho Fiscal	0	0,00%
Ações em Tesouraria	1.157.460	0,86%
Outros Acionistas	65.346.725	48,82%
Total	133.851.072	100,00%
Ações em circulação*	64.189.265	47,96%

*Comtempla as ações da diretoria

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

Acionistas em 31/03/2024	Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)	Participação (%)
Helio Borenstein S.A - Administração, Particitações E Comercio	51.615.538	38,56%
Henrique Borenstein	9.893.995	7,39%
Outros	72.341.539	54,05%
Total	133.851.072	100,00%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Acionistas em 31/03/2024	Quantidade de Ações Ordinarias (em unidade)	Participação (%)
Henrique Borenstein	778.949.998	86,55%
Maria de Castro Borenstein	76.500.002	8,50%
Henry Borenstein	14.850.000	1,65%
Malka Celina Borenstein	14.850.000	1,65%
Erika Borenstein	14.850.000	1,65%
Total	900.000.000	100,00%

Cláusula de Arbitragem

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Aos
Administradores e Acionistas da
Helbor Empreendimentos S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Helbor Empreendimentos S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e a respectiva demonstração do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins do IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis

intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2024.

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

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

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

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário (CoAud) da HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas relativas ao período encerrado em 31 de março de 2024, acompanhadas do Comentário do desempenho da Companhia e do Relatório de revisão especial dos auditores independentes, emitido sem modificação pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Mogi das Cruzes, 14 de maio de 2024.

Emerson Fabri
Coordenador

Luiz Antonio Guariente
Membro

Moacir Teixeira da Silva
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as informações contábeis intermediárias referentes ao período encerrado em 31 de março de 2024.

Diretoria

Henry Borenstein Diretor Presidente

Henrique Borenstein Diretor Vice-Presidente Executivo

Roberval Lanera Toffoli Diretor Vice-Presidente

Fabiana Parsloe Lex Diretora de Marketing

Carlos Eduardo Kehdi Diretor Técnico

Marcelo Lima Bonanata Diretor Comercial

Denervaldo Aparecido Setin Diretor de Novos Negócios

Acyr de Oliveira Pereira Diretor de Controladoria e Contabilidade

Leonardo Fuchs Piloto Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Andrea Altieri Bittencourt Diretora Jurídica

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

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

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as informações contábeis intermediárias referentes ao período encerrado em 31 de março de 2024.

Diretoria

Henry Borenstein Diretor Presidente

Henrique Borenstein Diretor Vice-Presidente Executivo

Roberval Lanera Toffoli Diretor Vice-Presidente

Fabiana Parsloe Lex Diretora de Marketing

Carlos Eduardo Kehdi Diretor Técnico

Marcelo Lima Bonanata Diretor Comercial

Denervaldo Aparecido Setin Diretor de Novos Negócios

Acyr de Oliveira Pereira Diretor de Controladoria e Contabilidade

Leonardo Fuchs Piloto Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Andrea Altieri Bittencourt Diretora Jurídica