



HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02 - NIRE 35.300.340.337

Relatório da Administração 4T21 e 2021

Mogi das Cruzes, 29 de março de 2022 - A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o quarto trimestre de 2021 (4T21) e ano de 2021 (9M21). As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as orientações técnicas e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e estão em conformidade com os padrões internacionais de contabilidade (*International Financial Reporting Standards - IFRS*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2021 com uma tendência positiva nos indicadores operacionais e financeiros, demonstrando a continuidade do ciclo de crescimento e de retomada nos resultados gerados pela Companhia, que vem se fortalecendo cada vez mais à medida que lançamos empreendimentos e avançamos em novos projetos que possuem margens mais elevadas. As vendas de unidades prontas seguem o ritmo programado e vêm diminuindo seu nível de estoque a cada trimestre. Postergamos os lançamentos de quatro empreendimentos, que não puderam iniciar as vendas pois, não obtiveram as aprovações legais em tempo hábil. Em função disso, encerramos o ano com um VGV total de lançamentos correspondente a 69% do limite inferior do previsto em nosso *Guidance*. Vale mencionar que continuamos empenhados para que as vendas permaneçam contribuindo para a redução do nível de alavancagem da Companhia, uma tendência que deverá ser mantida ao longo dos próximos trimestres. Esperamos um ano de 2022 ainda mais desafiador, por isso iremos monitorar de perto as questões comerciais, econômicas e de mercado para a tomada de decisões em relação aos projetos que serão lançados ao longo do ano. Nosso foco continuará em manter a Companhia com margens elevadas e, consequentemente, retornos consistentes. Acreditamos que estamos preparados para enfrentar mais um ano de desafios.

DADOS OPERACIONAIS

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

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

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

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

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

1 - Líquido de permutas

2 - Inclui unidades permutadas

VENDAS CONTRATADAS

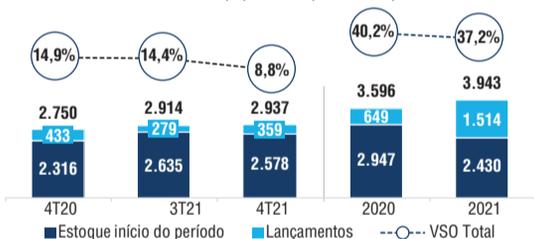
As **Vendas Brutas Totais** no trimestre foram de R\$ 258,3 milhões, queda de 38,6% se comparado ao 3T21, e queda de 36,9% frente ao 4T20. Já as **Vendas Brutas Parte Helbor** totalizaram R\$ 164,1 milhões no 4T21, queda de 38,7% frente ao 3T21, e queda de 34,3% em relação ao 4T20. Apesar da comparação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

As **Vendas de Lançamentos** totalizaram R\$ 41,8 milhões no 4T21, sendo R\$ 18,9 milhões Parte Helbor. No acumulado de 2021, as **Vendas de Lançamentos Parte Helbor** totalizaram de R\$ 320 milhões, representando um aumento de 101,3% em relação ao ano anterior. Das **Vendas Totais** no 4T21, 46,2% correspondem à comercialização de unidades prontas, 37,6% em construção e 16,2% lançamentos, enquanto no acumulado de 2021, unidades prontas, em construção e lançamentos correspondem a 44,9%, 18,4% e 36,6%, respectivamente.

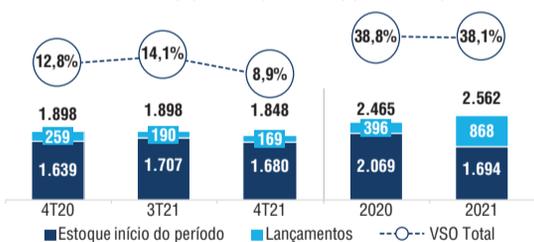
A Velocidade de Vendas medida pelo indicador **VSO Parte Helbor** foi de 8,9% no 4T21, 5,2 p.p. inferior ao VSO apresentado no 3T21. Já na comparação 2021x2020, o atual período foi 0,7 p.p. inferior.

Os **Distratos Totais líquidos** de provisão no 4T21 totalizaram R\$ 27,3 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de provisão R\$ 18,8 milhões. No acumulado deste ano, os Distratos Totais líquidos foram de R\$ 126,6 milhões, sendo a Parte Helbor R\$ 84,4 milhões. Os gráficos abaixo apresentam a abertura dos estoques e VSO bruto Total e Parte Helbor:

VSO TOTAL (%) e Oferta (R\$ milhões)



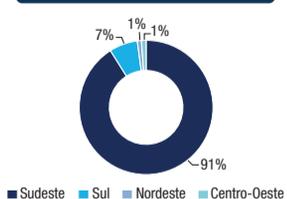
VSO TOTAL (%) e Oferta (R\$ milhões) (Parte Helbor)



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

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

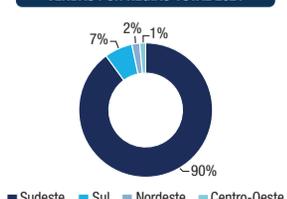
VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 4T21



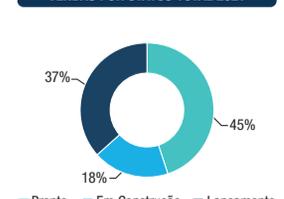
VENDAS POR STATUS TOTAL - 4T21



VENDAS POR REGIÃO TOTAL 2021



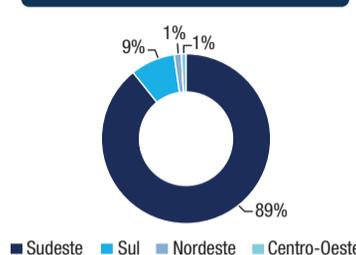
VENDAS POR STATUS TOTAL 2021



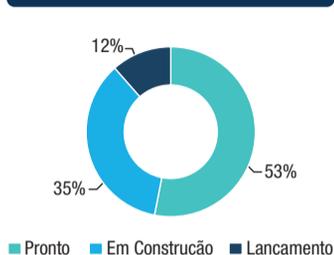
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas Parte Helbor por perfil de produto, região e status:

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

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 4T21



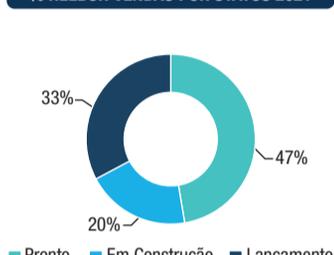
% HELBOR VENDAS POR STATUS - 4T21



% HELBOR VENDAS POR REGIÃO 2021



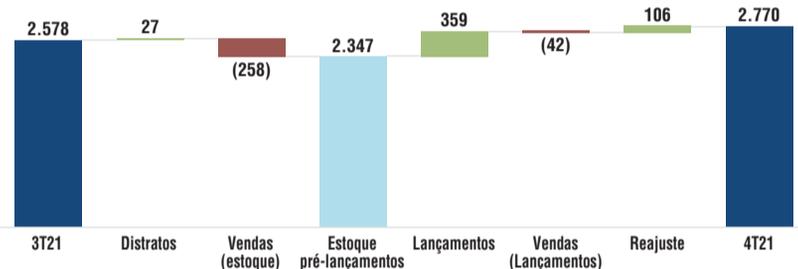
% HELBOR VENDAS POR STATUS 2021



ESTOQUE

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

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



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

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

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

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

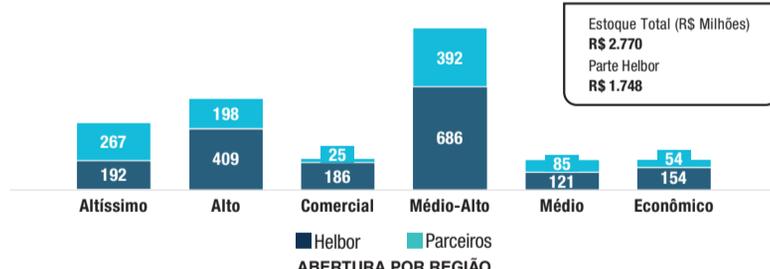
	4T21					
	Legado x Novo Ciclo Parte Helbor	4T21	4T20	Variação 3T21 x 3T20	3T21	Variação 3T21 x 2T21
Legado ¹		532.225	692.635	-23,2%	579.080	-8,1%
Novo Ciclo ²		133.698	91.456	46,2%	93.933	42,3%
Total Geral		665.924	784.091	-15,1%	673.013	-1,1%

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

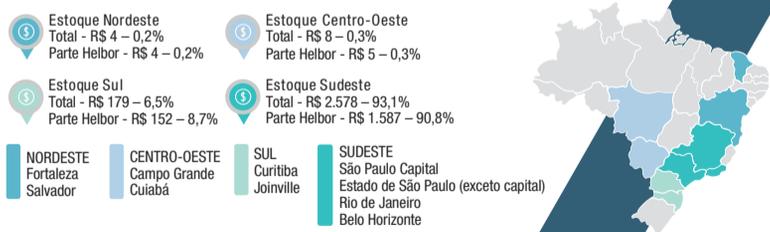
Nos gráficos abaixo estão a abertura do estoque por cidade e por perfil de produto:

ESTOQUE (R\$ MILHÕES)

Abertura por Segmentos (Unidades)



ABERTURA POR REGIÃO



BANCO DE TERRENOS

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

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

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



ENTREGAS

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



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadão.estadao.com.br/publicacoes/>

continuação

Relatório da Administração 4T21 e 2021

EMPREENHIMENTOS

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

*GVG de lançamento líquido de permutas

ENTREGAS DO 4º TRIMESTRE

FACCES JARDINS BY HELBOR

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



HELBOR LANDSCAPE ECOVILLE

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



OUTRAS ENTREGAS DO ANO 2021

HELBOR SPAZIO VITA

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



CAMINHOS DA LAPA CONDOMÍNIO JERIVÁS

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



MYRÁ ALPHAVILLE

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



HELBOR PATTEE BOSQUE MAIA - 2ª FASE

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



PALMER 683 BY HELBOR

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



HELBOR PRAÇAS IPOEMA

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



HELBOR WIDE SÃO PAULO

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



HELBOR SÃO PAULO SOUTH HOUSE

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



RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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



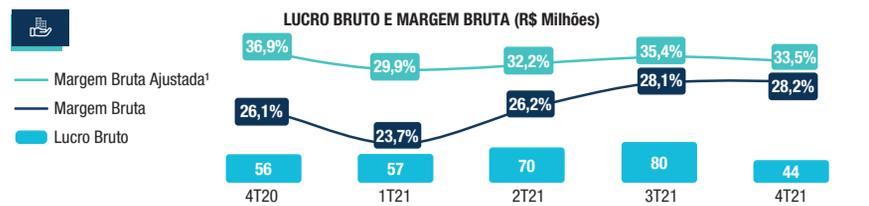
CUSTOS OPERACIONAIS

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

RESULTADO BRUTO

No 4T21, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 44,1 milhões** registrando uma queda de 20,7% vis-à-vis o 4T20. A **Margem Bruta** do 4T21, por sua vez, registrou melhora de 2,1 p.p. frente ao mesmo período de 2020, saindo de 26,1% para **28,2%**. Essa variação positiva da margem reflete a evolução da Companhia no seu novo ciclo, em que os projetos mais recentes possuem margens maiores enquanto os mais antigos contam com uma margem mais comprimida, e estão em processo de redução, devido aos esforços que a Companhia tem feito para zerá-los. A **Margem Bruta ajustada** do 4T21 apresentou uma piora em comparação ao mesmo período de 2020 saindo de 36,9% para **33,5%**. Já na comparação com o 3T21, o Resultado Bruto apresentou uma redução de 44,7%. Nesse mesmo período, a margem bruta permaneceu praticamente em linha. A Margem Bruta ajustada ficou abaixo do registrado no 3T21, alcançando 33,5%.

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



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)

No 4T21, o DGA totalizou **R\$ 20,0 milhões** uma redução de 14,6% se comparado ao mesmo período de 2020. Desta forma, as despesas representam 12,8% da Receita Líquida do período, alta de 1,8 p.p. em relação ao 4T20 e 5,3 p.p. em relação ao 3T21, este efeito é explicado pelo menor volume de vendas entre os períodos, reduzindo a diluição do DGA. No **acumulado do ano**, o DGA somou **R\$ 86,1 milhões**, 2,4% superior ao mesmo período de 2020, e 0,5 p.p. quando olhamos para as despesas sobre a receita líquida. Cabe destacar que os índices de inflação dos últimos 12 meses foram de 10,1% para o IPCA e 17,8% para o IGP-M, ambos superiores ao acréscimo registrado na DGA da Companhia. Do montante das Despesas Gerais e Administrativas do ano de 2021, 65,8% são despesas alocadas à controladora, e 34,2% são referentes às SPE's.

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

DESPESAS COMERCIAIS

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

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

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

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

RESULTADO FINANCEIRO

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

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

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	4T21	4T20	4T21 x 4T20	3T21	4T21 x 3T21	2021	2020	2021 x 2020
Receitas de Aplicações Financeiras	2.520	3.890	-35,2%	1.004	151,0%	5.884	14.718	-60,0%
Variação Monetária Ativa	796	29.889	-97,3%	3.038	-73,8%	42.319	57.570	-26,5%
Juros Ativos sobre Contratos	(893)	6.153	n.a.	5.052	n.a.	12.152	13.218	-8,1%
Juros e Multas por Atraso	14	100	-86,0%	81	-82,7%	307	486	-36,8%
Outras Receitas Financeiras	17.828	18	n.a.	434	n.a.	13.346	137	n.a.
Total de Receitas Financeiras	20.265	40.050	-49,4%	9.609	110,9%	79.008	86.129	-8,3%
Juros Pagos ou Incorridos	(17.079)	(3.827)	346,3%	(5.307)	221,8%	(41.851)	(26.729)	56,6%
Variação Monetária Passiva	(84)	(4.055)	-97,9%	(3.406)	-97,5%	(14.103)	(11.132)	26,7%
Comissões e despesas bancárias	361	(797)	n.a.	(406)	n.a.	(1.320)	(1.914)	-31,0%
Outras Despesas Financeiras	6.012	(6.618)	n.a.	(1.619)	n.a.	(6.166)	(14.931)	-58,7%
Total de Despesas Financeiras	(10.790)	(15.297)	-29,5%	(10.738)	0,5%	(63.440)	(54.706)</	

☆ continuação

Relatório da Administração 4T21 e 2021

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

¹ Lucro Líquido dos últimos 12 meses sobre patrimônio líquido médio do período;
² Excluindo ações em tesouraria, o número de ações é de 132.693.612.

RESULTADOS A APROPRIAR

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

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

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

(R\$ Mil)	4T21	4T20	4T21 x 4T20	3T21	4T21x 3T21
Receita a Apropriar	527.014	416.098	26,7%	566.202	-6,9%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(335.736)	(259.554)	29,4%	(361.512)	-7,1%
Resultado a Apropriar	191.278	156.544	22,2%	204.690	-6,6%
Margem a Apropriar (%)	36,3%	37,6%	-1,3 p.p.	36,2%	0,1 p.p.

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

RECEBÍVEIS

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

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	4T21	3T21	4T21 x 3T21	4T21	3T21	4T21 x 3T21	4T21	3T21	4T21 x 3T21
Contas a Receber	393.345	398.016	-1,2%	219.774	298.729	-26,4%	613.119	696.745	-12,0%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(12.966)	(15.692)	-17,4%	(12.966)	(15.692)	-17,4%
Provisão para perdas de crédito	(2.474)	(1.356)	82,4%	-	-	n.a.	(2.474)	(1.356)	82,4%
Provisão para rescisões de contratos	(32.452)	(28.929)	12,2%	-	-	n.a.	(32.452)	(28.929)	12,2%
Outros Créditos	162.771	138.009	17,9%	48.883	64.726	-24,5%	211.654	202.735	4,4%
Total	521.190	505.740	3,1%	255.691	347.763	-26,5%	776.881	853.503	-9,0%

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

Geração de Caixa 2021
R\$ 60,9 Milhões

Endividamento (R\$ Mil)	4T21	4T20	4T21 x 4T20	3T21	4T21x3T21
Empréstimos	328.628	400.319	-17,9%	388.755	-15,5%
Financiamento de Obra	319.873	377.737	-15,3%	338.327	-5,5%
CRI e CCB de estoques	646.264	651.115	-0,7%	519.640	24,4%
Endividamento Total	1.294.765	1.429.171	-9,4%	1.246.722	3,9%
Curto Prazo	435.408	460.706	-5,5%	533.701	-18,4%
Longo Prazo	859.357	968.465	-11,3%	713.021	20,5%

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

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

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da Dívida Líquida:

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

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

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes S/S., "BDO") foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 2021. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2021.

A Companhia e suas controladas, por meio 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.

A BDO declarou que todos os serviços prestados à Companhia e suas controladas observaram de forma estrita as normas contábeis e de auditoria que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não representaram nenhuma situação que afeta a independência e objetividade do desempenho dos serviços de auditoria externa.

Balanços Patrimoniais Ffindos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	15.992	13.050	136.313	115.886
Títulos e valores mobiliários	5	152.848	243.875	239.665	333.621
Contas a receber	6	65.091	37.667	406.155	584.510
Imóveis a comercializar	7	1.258	1.513	1.795.658	2.074.035
Outros ativos		16.309	14.494	91.649	70.683
Total do ativo circulante		251.498	310.599	2.669.440	3.178.735
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	903	866	370.726	231.329
Imóveis a comercializar	7	815	815	653.339	491.690
Partes relacionadas	8.1(i)	747.843	711.794	49.779	30.522
Dépósitos judiciais	20(c)	3.450	3.061	21.278	18.702
Outros ativos		-	-	13.691	68.756
Investimentos	9	2.059.806	1.892.566	331.902	263.573
Propriedades para investimento	10	9.832	-	101.332	-
Imobilizado e intangível	11	41.986	30.682	95.223	71.333
Total do ativo não circulante		2.864.635	2.639.784	1.637.270	1.175.905
Total do ativo		3.116.133	2.950.383	4.306.710	4.354.640

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	287.284	463.710	411.725	460.659
Debêntures	13	23.683	47	23.683	47
Fornecedores		1.866	1.495	54.063	62.615
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	17	9.280	7.923	14.316	13.775
Passivo a descoberto	9(c)	6.871	12.556	-	-
Tributos diferidos	19	104	99	7.775	10.378
Adiantamentos de clientes	16	-	-	82.554	143.102
Credores por imóveis compromissados	14	-	-	91.003	149.016
Contas a pagar	15	4.533	8.556	62.653	88.832
Partes relacionadas	8.1(ii)	740.727	495.690	75.070	82.714
Dividendos a pagar	21(g)	23.980	6.298	23.980	6.298
Total do passivo circulante		1.098.328	996.374	846.822	1.017.436
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	581.206	616.673	788.945	921.365
Debêntures	13	70.412	47.100	70.412	47.100
Tributos diferidos	19	4.040	4.060	23.194	23.341
Adiantamentos de clientes	16	-	-	532.243	459.324
Credores por imóveis compromissados	14	-	-	172.081	155.227
Contas a pagar	15	27.567	20.759	46.059	32.762
Provisão para demandas judiciais	20(a)	1.358	1.090	12.565	23.138
Total do passivo não circulante		684.583	689.682	1.645.499	1.662.257
Patrimônio líquido:					
Capital social integralizado	21(a)	1.310.225	1.310.225	1.310.225	1.310.225
(-) Gastos com oferta pública de ações	21(b)	(36.921)	(36.921)	(36.921)	(36.921)
Ações em tesouraria	21(c)	(25.052)	(25.052)	(25.052)	(25.052)
Ajuste de avaliação patrimonial	21(d)	(12.239)	(4.145)	(12.239)	(4.145)
Reserva legal	21(e)	6.374	1.326	6.374	1.326
Reserva de lucros	21(f)	90.835	18.894	90.835	18.894
		1.333.222	1.264.327	1.333.222	1.264.327
Participação de acionistas não controladores		-	-	481.167	410.620
Total do patrimônio líquido		1.333.222	1.264.327	1.814.389	1.674.947
Total do passivo e patrimônio líquido		3.116.133	2.950.383	4.306.710	4.354.640

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas

DVA - Demonstrações do Valor Adicionado para os Exercícios Ffindos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita líquida	23	1.903	7.399	948.003	973.821
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	24	(79)	(55)	(697.165)	(781.708)
Lucro bruto		1.824	7.344	250.838	192.113
Despesas e receitas:					
Despesas gerais e administrativas	25(a)	(56.677)	(56.391)	(86.145)	(84.086)
Despesas comerciais	25(b)	(459)	(1.998)	(85.936)	(84.944)
Despesas tributárias		(2.451)	(1.501)	(7.909)	(11.658)
Outras receitas e despesas	27	27.046	(3.500)	56.008	564
Equivalência patrimonial	9	152.637	92.498	23.852	41.151
Resultado antes do resultado financeiro		121.920	36.452	150.708	53.140
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	26	(39.759)	(29.651)	(63.440)	(54.706)
Receitas financeiras	26	18.864	19.810	79.008	86.129
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		101.025	26.611	166.276	84.563
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	18(a)	-	-	(22.373)	(22.522)
Diferidos	18(a				

☆ continuação **Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020** (Em milhares de Reais)

	Notas	Capital social		Custo na emissão de ações	Ações em tesouraria	Ajuste de avaliação patrimonial	Reserva de lucros			Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de acionistas	Patrimônio líquido total
		2021	2020				Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados				
Saldos em 31 de dezembro de 2019		1.750.496	(36.921)	(25.052)	2.450	—	—	—	—	(440.271)	1.250.702	352.780	1.603.482
Lucro do exercício		—	—	—	—	—	—	—	26.518	—	26.518	35.436	61.954
Redução de capital por absorção do prejuízo		(440.271)	—	—	—	—	—	—	—	440.271	—	—	—
Transações com acionistas não controladores	21 (d)	—	—	—	(6.595)	—	—	—	—	—	(6.595)	—	(6.595)
Constituição de reserva legal	21 (e)	—	—	—	—	1.326	—	(1.326)	—	—	—	—	—
Dividendos propostos	21 (g)	—	—	—	—	—	—	(6.298)	(6.298)	—	(6.298)	—	(6.298)
Retenção de lucros	21 (f)	—	—	—	—	—	18.894	(18.894)	—	—	—	—	—
Participação de não controladores		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22.404	22.404
Saldos em 31 de dezembro de 2020		1.310.225	(36.921)	(25.052)	(4.145)	1.326	18.894	—	20.220	—	1.264.327	410.620	1.674.947
Lucro do exercício		—	—	—	—	—	—	—	100.969	—	100.969	43.930	144.899
Transações com acionistas não controladores	21 (d)	—	—	—	(8.094)	—	—	—	—	—	(8.094)	—	(8.094)
Constituição de reserva legal	21 (e)	—	—	—	—	5.048	—	(5.048)	—	—	—	—	—
Dividendos propostos	21 (g)	—	—	—	—	—	—	(23.980)	(23.980)	—	(23.980)	—	(23.980)
Retenção de lucros	21 (f)	—	—	—	—	—	71.941	(71.941)	—	—	—	—	—
Participação de não controladores		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26.617	26.617
Saldos em 31 de dezembro de 2021		1.310.225	(36.921)	(25.052)	(12.239)	6.374	90.835	—	97.209	—	1.333.222	481.167	1.814.389

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Demonstrações do Fluxo de Caixa - Método Indireto para os Exercícios Fintos em 31 de Dezembro 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020		2021	2020	2021	2020
Fluxo operacional					Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	1.357	452	541	1.282
Das atividades operacionais					Adiantamentos de clientes	—	—	12.371	95.816
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	101.025	26.611	166.276	84.563	Credores por imóveis compromissados	—	—	(41.159)	(274.018)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:					Contas a pagar	2.785	(50.406)	(12.891)	(146.307)
Depreciações e amortizações	3.772	5.113	19.363	13.249	Imposto de renda e contribuição social pagos	—	—	(23.257)	(23.368)
Ajuste a valor presente	—	—	(105)	5.099	Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(54.177)	(44.059)	(87.609)	(91.533)
Provisão para demandas judiciais	268	396	(10.573)	(1.366)	Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	109.183	(573.817)	207.043	(69.711)
Provisão para risco de crédito e distrato	(80)	77	(7.058)	(12.492)	Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Provisão para perda na realização de imóveis	—	—	(11.011)	(3.425)	Investimentos	(1.740)	(103.855)	(52.753)	7.611
Tributos diferidos - PIS e COFINS	111	(79)	(1.306)	(1.268)	Propriedade para investimento	(9.832)	—	(83.172)	—
Apropriação de encargos sobre financiamentos	53.552	22.030	74.924	87.136	Imobilizado e intangível	(15.075)	(7.773)	(43.253)	(23.211)
Encargos financeiros sobre financiamentos amortizados (capitalizados)	(26.824)	(23.901)	(26.824)	(23.901)	Títulos e valores mobiliários	91.027	40.412	93.956	53.133
Apropriação de encargos financeiros sobre mútuo/empréstimos	(1)	177	(1)	177	Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	64.380	(71.216)	(85.222)	37.533
Valor justo de propriedades para investimento	—	—	(18.160)	—	Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Equivalência patrimonial	(152.637)	(92.498)	(23.852)	(41.151)	Captação de empréstimos e financiamentos	300.072	810.408	729.255	1.077.599
Variações nos ativos e passivos					Pagamentos de principal dos empréstimos e financiamentos	(464.395)	(166.844)	(850.976)	(1.145.918)
Contas a receber	(27.381)	(29.358)	46.121	(25.900)	Pagamentos de dividendos	(6.298)	—	(6.298)	—
Imóveis à comercializar	255	(200)	155.183	302.579	Participação de acionistas não controladores	—	—	26.625	22.187
Tributos a recuperar	—	(1.297)	—	1.378	Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(170.621)	643.564	(101.394)	(46.132)
Depósitos judiciais	(389)	(136)	(2.576)	(5.163)	Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	2.942	(1.469)	20.427	(78.310)
Outros ativos	(1.812)	(8.085)	34.099	(29.912)	Caixa e equivalentes de caixa				
Contas a receber de partes relacionadas	(36.049)	(475.373)	(19.257)	(30.522)	No início do exercício	13.050	14.519	115.886	194.196
Contas a pagar de partes relacionadas	245.037	97.831	(7.644)	45.129	No fim do exercício	15.992	13.050	136.313	115.886
Fornecedores	371	(1.112)	(8.552)	4.207	Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	2.942	(1.469)	20.427	(78.310)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

A Companhia tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos.

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

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

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a divulgação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 29 de março de 2022.

2. Resumo das principais políticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2019 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (NBC TG 47/IFRS 15). As demonstrações contábeis não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As demonstrações contábeis evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2.2 Base de preparação

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, provisão para rescisões contratuais, provisão para perda com estoque, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis, estão divulgadas na nota explicativa 3.

(a) Demonstrações contábeis individuais

As demonstrações contábeis individuais da controladora foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações contábeis separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos ativos em construção de suas controladas. Para fins de IFRS, essa capitalização somente é permitida nas demonstrações contábeis consolidadas e não nas demonstrações contábeis separadas.

Nas demonstrações contábeis individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas informações contábeis individuais quanto nas informações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre debêntures e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas, são capitalizados e apresentados nas demonstrações contábeis individuais na rubrica de investimentos e estão apresentados nas demonstrações contábeis consolidadas como imóveis a comercializar. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção. Nas demonstrações contábeis consolidadas, essas capitalizações estão apresentadas na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas no resultado à medida que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas informações contábeis consolidadas é registrado nas demonstrações contábeis individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis das controladas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia e aplicadas com uniformidade entre os períodos.

A participação societária no resultado das controladas é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em suas sociedades controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento de balanço, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

(b) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.1. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na nota explicativa nº 2.3.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

A Companhia participa atualmente de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). Em empreendimentos antigos a Companhia também participava de empreendimentos mediante sócia ostensiva em Sociedades em Conta de Participação ("SCPs").

(c) Pressuposto de continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações contábeis, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação em futuro previsível. A Administração concluiu que não há nenhuma incerteza que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações contábeis.

2.3 Consolidação

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

(a) Controladas

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

Os resultados das controladas, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua aquisição. As informações contábeis das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

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

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2021	31/12/2020
SCP Edifício Helbor Tower	100,000	100,000
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	100,000	100,000
SCP Howa	100,000	100,000
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	100,000	100,000
SCP Residencial Helbor Acqualife	100,000	100,000
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	99,990	99,990
SCP Coral Gables	100,000	100,000
SCP Esplanada Life Club	90,000	90,000
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	100,000	100,000
SCP Helbor Reserva do Itapety	99,990	99,990
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	—	99,990
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Iperoi Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	65,000
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	70,000	70,000
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	70,000
SPE Goiânia Incorporação 15 Ltda. (viii)	—	70,000
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000
SPE Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	—	100,000
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	—	99,990
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	—	70,000
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)		

☆ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Razão social	Percentual de participação		Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000	Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	45,000	45,000
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990	Origem Empreendimento Ltda.	30,000	30,000
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000	Futura 19 SPE Empreendimento Ltda. (ii)	-	50,000
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000	REC República do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,000001	0,000001
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	i) Venda de participação societária em 2021 para HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.;		
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000	ii) SPE passou a ser controlada a partir do terceiro trimestre de 2021 alterando a razão social de "Futura 19" para "Butantã";		
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000	iii) Mudança de critério para controladas em conjunto e coligadas.		
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000	(c) Investimentos indiretos		
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000			
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000	Razão social		
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000	SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,010	0,010
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	100,000	SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	28,377	28,377
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000	SPE Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000	SPE Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000	SPE Caminhos da Lapa III Participações Ltda. (i)	50,000	50,000
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	i) Aumento da participação societária no exercício decorrente de transação com sócios.		
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	(d) Transações com participações de não controladores		
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000	A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "ajuste de avaliação patrimonial".		
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	(e) Perda de controle em controladas		
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	72,500	72,500	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.		
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	2.4. Apresentação de informações por segmento e natureza		
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	A principal receita da Companhia e de suas controladas vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de <i>performance</i> nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.		
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação		
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.		
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	2.6. Caixa e equivalentes de caixa		
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os títulos e valores mobiliários incluídos nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".		
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000	A abertura dessas aplicações por tipo de classificação de risco está apresentada na nota explicativa 4. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.		
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	2.7. Ativos financeiros		
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	2.7.1. Classificação		
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	<i>I) Ativos financeiros ao custo amortizado</i>		
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	100,000	São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.		
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000	<i>II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</i>		
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar as vendas desses ativos no modelo de negócios da Companhia.		
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	<i>III) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes</i>		
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000	Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.		
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	2.7.2. Reconhecimento e mensuração		
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem. Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Companhia de receber dividendos.		
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	2.7.3. Impairment de ativos financeiros		
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,000	70,000	A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito para os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente com base em dados históricos. A análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 - Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).		
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários S.A.	60,000	60,000	A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por <i>impairment</i> são incorridas somente se há evidência objetiva de <i>impairment</i> como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.		
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000	Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por <i>impairment</i> incluem: (i) dificuldade financeira relevante do devedor; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal; (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;		
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	(iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;		
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000	O montante da perda por <i>impairment</i> é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por <i>impairment</i> é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o <i>impairment</i> com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável. Se, num período subsequente, o valor da perda por <i>impairment</i> diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o <i>impairment</i> ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.		
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990	2.8. Contas a receber		
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para risco de crédito ou para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD" ou <i>impairment</i>).		
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000	2.9. Imóveis a comercializar		
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	100,000	Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.		
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	80,000	80,000	O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados diretamente a construção, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário) incorridos durante o período de construção e os juros incidentes sobre debêntures, empréstimos e financiamentos (quando elegíveis), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos".		
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990	O valor líquido realizável é o preço de venda, estimados para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.		
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	100,000	Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar (quando há a expectativa de lançamento). No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo.		
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500	A classificação dos terrenos a incorporar entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada por meio de expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, sendo a mesma revisada periodicamente pela administração.		
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	2.10. Despesas com vendas a apropriar		
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	As despesas com vendas a apropriar são representadas, substancialmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas.		
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000	2.11. Investimentos em participações societárias		
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.		
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (nota explicativa 9).		
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	2.12. Propriedades para investimento		
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000	Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo incluindo custos da transação.		
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo (conforme Nível 3 na classificação de Hierarquia do valor justo), apuradas de forma individual a cada propriedade, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado, atualizado internamente e revisado a cada ano, com atualização anual preparada por empresa especializada de avaliação independente. As taxas de desconto, são determinadas individualmente, sendo considerado o custo de oportunidade de cada empreendimento, o nível de risco do empreendimento, a perpetuidade dos fluxos e o crescimento real esperado pela Companhia em suas projeções. Adicionalmente, a Administração avalia se os índices e taxas estão consistentes e uniformes com o esperado pelo mercado. Ganhos e perdas resultantes das variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídas na demonstração do resultado do exercício em que forem geradas.		
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. Uma propriedade para investimento também é transferida quando há intenção de venda.		
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento		
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresa qualificada e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.		
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000	2.13. Imobilizado		
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000	O ativo imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na nota explicativa 11, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.		
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é registrado na demonstração do resultado, no exercício em que incorrer.		
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990	O ativo imobilizado é substancialmente representado por stand de vendas e apartamento modelo, cuja vida útil-econômica é superior a um ano. A depreciação leva em consideração o tempo de vida útil econômica. Adicionalmente, a sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.		
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000			
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	57,500	57,500			
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000			
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000			
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	70,000	70,000			
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000			
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	24,750	55,000			
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000			
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000			
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000			
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000			
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990			
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	75,000	99,990			
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	-	80,000			
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000			
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000			
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000			
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000			
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000			
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000			
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,000	55,000			
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	-	80,000			
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	80,000	90,000			
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,000	99,990			
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	70,000	99,990			
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990			
SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990			
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A. (iv)	-	99,990			
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000			
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990			
SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 209 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	99,990			
SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	99,990			
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	60,000	60,000			
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,000	-			
SPE Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,000	-			
SPE Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,000	-			
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,000	-			
SPE Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,000	-			
SPE HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00				

—★ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2021 e 2020

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

2.14. Intangível

Está representado por licenças de *software* adquiridas, registradas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável entre três e cinco anos. Os custos associados à manutenção de *softwares* e outros gastos de desenvolvimentos (que não atendam aos critérios de capitalização) são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.15. Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment* são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.16. Fornecedores e credores por imóveis compromissados

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. As contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor do contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

2.17. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos. Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição e construção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Desem custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.18. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do desembolso.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflete as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

(a) Garantias

A Companhia e suas controladas contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem prazo de 5 anos de garantia. Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade, entre outras cláusulas protetivas, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas.

(b) Atraso na entrega de empreendimentos

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias, dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas por atrasos superiores a referida tolerância.

A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais.

Como mencionado acima, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade, entre outras cláusulas protetivas, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas.

2.19. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado do exercício, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. De acordo com a Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 10.931/2004 e alterada pela Lei nº 12.844 de 2013, de forma facultativa e irrevogável, as incorporadoras que constituírem patrimônio de afetação, por meio de averbação no registro de imóveis, poderão se enquadrar no Regime Especial de Tributação (RET), e recolher um imposto único a alíquota de 4% sobre os valores recebidos, regime de caixa, excluindo os cancelamentos, esse recolhimento é definitivo não cabendo restituição ou compensação, sendo PIS (0,37%), COFINS (1,71%), IRPJ (1,26%) e CSLL (0,66%).

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável de que o lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia não possui impostos diferidos ativos registrados no balanço.

(a) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos de IRPJ e CSLL não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2021 totalizam R\$ 292.726 (R\$ 267.474 em 2020), representados substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

2.20. Benefícios a empregados e dirigentes

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário), remunerações variáveis como participação nos resultados (bônus). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

(a) Bônus a funcionários e dirigentes

A Companhia oferece plano de bônus a seus colaboradores e executivos, o qual é reconhecido no decorrer do exercício, de acordo com sua competência, sendo o montante revisado periodicamente, a cada exercício.

(b) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece plano de remuneração com base em ações, o qual será liquidado em ações da Companhia, segundo o qual a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, na rubrica de "Programa de opções de compra de ações". Adicionalmente, cabe ressaltar que as opções desse plano foram exercidas em 2013.

2.21. Reconhecimento de receitas

2.21.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Companhia adotou o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2019, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2019, de 12 de dezembro de 2019, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

(a) Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(b) Unidades em construção

Nas vendas de unidades em construção, foram observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.
- Os montantes da receita de venda apurados, incluindo a atualização monetária das contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na nota explicativa 6, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M.
- A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.
- Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

(c) Operações de permuta física

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento em que as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

2.21.2. Receitas de serviços

A receita de serviços é composta por taxa de administração e intermediação de bens imóveis provenientes dos empreendimentos das SCPs e SPEs administrados pela controladora. Estas receitas são registradas no período em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência.

2.21.3. Receitas de locação

A receita de locação é composta por aluguéis de imóveis próprios provenientes dos empreendimentos das SPEs administrados pela controladora e suas controladas. Estas receitas são registradas no período em ocorrem, em conformidade com o regime de competência.

2.21.4. Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.22. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações adotados em 2021

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2021:

a) Contratos onerosos - Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37);

Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 01 de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato. A Companhia não espera impactos significativos quando da adoção desta norma.

b) Outras normas

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

• Alteração na norma IAS 16 Imobilizado - Classificação do resultado gerado antes do imobilizado estar em condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciados em/ou após 01 de janeiro de 2022;

• Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020 efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2022. Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério de teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações de norma são efetivas para exercícios iniciados em/ou após 01 de janeiro de 2022;

• Alteração na norma IFRS 3 - inclui alinhamentos conceituais com a estrutura conceitual das IFRS, efetivas para períodos iniciados em/ou após 01 de janeiro de 2022;

• Alteração na norma IAS 8 - altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em/ou após 01 de janeiro de 2023;

• Alteração na norma IAS 12 - traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em/ou após 01 de janeiro de 2023;

• Alteração na norma IFRS 17 - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023;

• Alteração na norma IFRS 4 - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9 para seguradoras. Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária de aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras, efetiva para períodos iniciados em/ou após 01 de janeiro de 2023; e

• Alteração na norma IAS 1 - Classificação de passivos como Circulante ou Não circulante. Esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023.

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como atual ou não atual. 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 01 de janeiro de 2022. No entanto, em maio de 2020, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 01 de janeiro de 2023.

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

A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

(b) Provisão para ajuste a valor de mercado

De acordo com o cenário macroeconômico a Companhia avaliou seus imóveis a comercializar e efetuou ajuste para refletir o valor de mercado.

(c) Valor justo das propriedades para investimento

Quando o valor justo de ativos e passivos apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação.

Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como por exemplo risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a Companhia na avaliação considerou as metodologias abaixo:

• Método da renda | Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia é projetado a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisões de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na nota explicativa nº 10.

(d) Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas, independentemente do respectivo resultado final. A Companhia e suas controladas poderão periodicamente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não atuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e revisadas periodicamente e atualizadas pela administração, amparada por seus assessores legais externos.

(e) Provisão para distratos

A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise por cliente são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Essas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixas e bancos	6.249	236	79.791	48.801
Aplicações financeiras (i)	9.743	12.814	56.522	67.085
	15.992	13.050	136.313	115.886

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

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Certificado de depósito bancário (i)	97.249	93.411	97.249	95.065
Certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) (ii)	36.434	32.534	121.543	117.393
FICFI RF Referenciado DI (iii)	720	3.251	2.428	6.484
Recibo de depósito bancário (iv)	18.445	114.679	18.445	114.679
	152.848	243.875	239.665	333.621

i) Certificado de Depósito Bancário (CDB) remunerado com base em determinados percentuais da variação do CDI, que no exercício obtiveram remuneração média de 98,73% da variação do CDI, avaliados ao valor justo por meio do resultado;

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

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

iv) Fundo de Investimento que tem como objetivo investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado, por meio da aplicação de seus recursos em direitos creditórios e/ou ativos financeiros.

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber unidades em construção (i)	-	-	219.775	374.599
Contas a receber unidades concluídas (i)	5.037	3.392	393.345	348.439
Total a receber de unidades	5.037	3.392	613.120	723.038

Ajuste a valor presente (ii)

Provisão para risco de crédito e distrato (iii)

	-	-	(12.966)	(13.072)
	(1.652)	(1.730)	(34.926)	(41.002)

☆ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Alienações de participações societárias (iv)	47.134	7.997	47.134	7.997
Outros créditos a receber (v)	15.475	28.874	164.519	138.878
Total do contas a receber	65.994	38.533	776.881	815.839
Circulante	65.091	37.667	406.155	584.510
Não circulante	903	866	370.726	231.329

i) As contas a receber de venda de empreendimentos em construção estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a conclusão das obras e entrega das chaves, as contas a receber passam a ser atualizadas com base na variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescidas de juros calculados pela Tabela Price de 12% a.a.; Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do Ajuste a Valor Presente (AVP), estão próximos ao valor justo;

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas informações contábeis trimestrais, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, de acordo com o ("POC"). A carteira de recebíveis com vencimento superior a 12 meses está apresentada no ativo não circulantes;

ii) A taxa utilizada no cálculo do valor presente em 31 de dezembro de 2021 foi de 4,20% (3,24% em 31 de dezembro de 2020);
iii) A Companhia constituiu provisão para risco de crédito para as perdas esperadas e para os eventuais distratos a serem realizados;
iv) Saldo a receber de alienação de participações societárias da "SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A." e outras;

v) Outros créditos compostos por conta corrente com sócios não controladores em 31 de dezembro de 2021 de R\$ 45.562 (R\$ 33.615 em 31 de dezembro de 2020) e demais créditos.

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Vencidas				
Até 90 dias	-	-	34.136	45.857
De 91 a 180 dias	-	-	24.185	13.136
Acima de 180 dias	2.875	2.526	100.983	90.867
Total vencidas	2.875	2.526	159.304	149.860

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
A vencer				
2022	1.289	866	148.878	450.991
2023	873	-	141.627	29.499
2024	-	-	64.580	17.728
2025 em diante	-	-	98.731	74.960
Total a vencer	2.162	866	453.816	573.178
Total a receber de unidades	5.037	3.392	613.120	723.038

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	55	310	696.625	892.126
Terrenos a incorporar (i)	815	815	943.948	1.026.336
Imóveis em construção	-	-	589.059	464.521
Loteamentos a comercializar	1.203	1.203	1.203	1.203
Juros apropriados (ii)	-	-	232.008	205.184
Provisão para ajuste de valor de mercado (iii)	-	-	(13.846)	(23.645)
	2.073	2.328	2.448.997	2.565.725
Circulante	1.258	1.513	1.795.658	2.074.035
Não circulante	815	815	653.339	491.690

Feitos das transações com a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de 31 de dezembro de 2021.

Ativo	HBR Realty	HBR 41	HBR 52	HBR 53	HBR 54	HBR 55	HBR 56	HBR 57	HBR 58	HBR 59	HBR 60	Total
	Empreendimentos Imobiliários S.A.	Investimentos Imobiliários Ltda.										
Contas a receber circulante	84.000	1.581	2.756	7.664	263	8.995	-	3.465	1.500	8.000	150	118.374
Imóveis a comercializar	(62.078)	(1.026)	(3.800)	(5.304)	(41)	(6.763)	-	(618)	(576)	(5.954)	(131)	(86.291)
Investimentos	-	-	-	-	-	-	685	-	-	-	-	685
Total ativo	21.922	555	(1.044)	2.360	222	2.232	685	2.847	924	2.046	19	32.768
Patrimônio líquido												
Resultado do exercício	21.922	555	(1.044)	2.360	222	2.232	685	2.847	924	2.046	19	32.768
Total passivo	21.922	555	(1.044)	2.360	222	2.232	685	2.847	924	2.046	19	32.768
Demonstração do resultado do exercício												
Receita líquida	-	1.581	2.756	7.664	263	8.995	1.111	3.465	1.500	8.000	150	35.485
Custos dos imóveis vendidos	(62.078)	(1.026)	(3.800)	(5.304)	(41)	(6.763)	(426)	(618)	(576)	(5.954)	(131)	(86.717)
Outras receitas (despesas) líquidas	84.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84.000
Resultado do exercício	21.922	555	(1.044)	2.360	222	2.232	685	2.847	924	2.046	19	32.768

(iii) Outras operações

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

A Companhia possui contratos de co-incorporação em andamento com a HBR Realty nos empreendimentos Pattee Bosque Maia (Hesa 170); Wide São Paulo (Hesa 172); Avenida das Américas - Rio de Janeiro, (Hesa 158), W São Paulo (Hesa 150), Edition Vila Madalena (Hesa 185) e Pattee Klabin (TF 57), onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

A Companhia mantém contratos de locações de imóveis, incluindo a instalação onde está estabelecida sua sede, na cidade de Mogi das Cruzes e sua filial, na cidade de São Paulo, os quais são de propriedade controlada da HBR Realty, HBR 26 - Investimentos Imobiliários Ltda. e HBR 1 - Investimentos Imobiliários Ltda., respectivamente. O contrato com a HBR 26 tem vigência de 120 meses sendo reajustado anualmente pela variação do IGP-M o valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 2.619 (R\$ 3.044 em 31 de dezembro de 2020) registrado como despesas no grupo de despesas gerais e administrativas. Em relação ao contrato com a HBR 1, a vigência é de 240 meses, sendo reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M. No período de julho de 2020 a junho de 2021, ou seja, nos primeiros 12 (doze) meses de vigência, foi concedida isenção do pagamento do aluguel e de julho de 2021 a dezembro de 2021 o valor do aluguel pago foi de R\$ 465.

A Companhia mantém contrato de sublocação de imóveis para fins comerciais, com a HBR Realty assinado em 01 de março de 2018 (distrato no primeiro trimestre de 2021), onde está localizada a filial da HBR Realty na cidade de São Paulo. O valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 52 (R\$ 204 em 31 de dezembro de 2020) registrado como despesas no grupo de "Despesas gerais e administrativas", ao qual não foi renovado.

8.1 Com controladas

(i) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
SCP Coral Gables	-	170	-	-
SCP Esplanada Life Club	-	100	-	-
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	-	162	-	-
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	1	1	-	-
SCP Edifício Helbor Tower	30	30	-	-
SCP Helbor Upperhouses Parque Taquaral	1.871	1.871	-	-
SPE Helbaaco Empreendimento Imobiliários Ltda.	-	90	-	90
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	280	-	-
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	449	-	-
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	675	-	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35	-	-
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	500	-	-
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	80	-	-
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.050	-	-
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	65.071	58.071	-	-
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.356	18.905	-	-
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.012	5.520	-	-
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	74.301	72.796	-	-
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	600	755	-	-
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.561	361	-	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.260	20.557	-	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	179	-	-	-
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	498	-	-	-
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	350	-	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.594	10.379	-	-
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.850	-	-
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.000	1.056	-	-
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	9.587	6.601	-	-
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.695	-	-	-
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.859	28.054	-	-
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.420	-	-	-
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.661	4.272	-	-
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.716	1.686	-	-
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	890	2.303	-	-
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10	-	-
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	320	-	-	-
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	931	-	-
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	-	-
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.815	33.551	-	-
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.135	-	-	-
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.092	1.407	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.974	18.590	-	-
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.701	25.180	-	-
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	154	-	-	-
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	79	-	-
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	35.432	30.641	-	-
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.978	400	-	-
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	580	-	-	-
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	891	-	-
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.628	658	-	-
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.171	-	-
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.254	1.044	-	-
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	480	400	-	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.280	-	-	-
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	22.786	14.905	-	-
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	157	157	-	-

(i) O valor contábil de terrenos a incorporar (custo de aquisição do terreno, acrescido dos custos de registro e financiamento) é transferido para a rubrica "Imóveis em construção" no momento em que é efetuado o lançamento do empreendimento para comercialização;

(ii) Refere-se aos juros e encargos financeiros de demais financiamentos obtidos pela controladora e cujos recursos foram transferidos para as sociedades controladas através de aumento de seu capital, as quais os utilizaram para aplicação em seus empreendimentos, que por serem ativos qualificáveis, os encargos financeiros foram capitalizados e aqueles correspondentes às unidades ainda não comercializadas estão apresentados nos saldos consolidados (na controladora estão apresentados na rubrica "Investimentos" - nota explicativa 9);

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

8. Transações com partes relacionadas

(i) Entidades

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

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

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S. A. (HBR Realty), é uma sociedade anônima de capital aberto, fundada em 13 de dezembro de 2011, com sede na Avenida 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 Acionistas

A Companhia, por meio de sua controlada HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda. (HB Brokers), mantém contratos de locações de imóveis, incluindo as instalações onde está estabelecida a sede e filial da HB Brokers, na cidade de São Paulo, o qual é de propriedade da controladora Hélio Borenstein S.A. O valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 875.

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 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.

A seguir as operações realizadas no exercício em 31 de dezembro de 2021 juntamente com as operações já realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Em 17 de agosto de 2020, a Companhia celebrou contrato de venda de ativos para HBR Realty. Os referidos contratos possuíam condições suspensivas a serem implementadas que foram superadas. Em 31 de dezembro de 2020 já havia sido realizada a venda de seis ativos no montante de R\$ 49.873. Em fevereiro de 2021 foi concretizada a venda dos doze ativos restantes no montante de R\$ 121.339.

Ativo	HBR Realty	HBR 41	HBR 52	HBR 53	HBR 54	HBR 55	HBR 56	HBR 57	HBR 58	HBR 59	HBR 60	Total
	Empreendimentos Imobiliários S.A.	Investimentos Imobiliários Ltda.										
Contas a receber circulante	84.000	1.581	2.756	7.664	263	8.995	-	3.465	1.500	8.000	150	118.374
Imóveis a comercializar	(62.078)	(1.026)	(3.800)	(5.304)	(41)	(6.763)	-	(618)	(576)	(5.954)	(131)	(86.291)
Investimentos	-	-	-	-	-	-	685	-	-	-	-	685
Total ativo	21.922	555	(1.044)	2.360	222	2.232	685	2.847	924	2.046	19	32.768
Patrimônio líquido												
Resultado do exercício	21.922	555	(1.044)	2.360	222	2.232	685	2.847	924	2.046	19	32.768
Total passivo	21.922	555	(1.044)	2.360								

☆ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2021				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
					(106)	(1)	—	122
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	(151)	270	217	1.234	944
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.363	1.363	1.234	270	123	4	2.736	2.685
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.927	2.927	2.736	123	(4)	(1)	3.007	11
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.007	3.007	3.007	(4)	111	(115)	27	—
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	27	27	27	111	(79)	(20)	876	885
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	877	877	876	(79)	331	155	416	71
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	591	591	520	331	(147)	(4)	618	615
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	619	619	618	(147)	(11)	(11)	0	—
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	83	83	—	(11)	303	153	2.416	3.836
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.444	2.444	2.416	303	(21)	431	193	—
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	231	231	193	(21)	13.350	(2.296)	47.900	34.252
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	114.174	114.174	47.905	13.350	(144)	35	436	180
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	546	546	545	(179)	(7)	(10)	47	54
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	59	59	59	(9)	(142)	—	—	148
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	(142)	92	723	5.997	6.044
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.246	9.246	8.567	132	(6)	(3)	3.891	3.797
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.891	3.891	3.891	(6)	157	238	572	615
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	856	856	714	196	1	(54)	1.127	1.246
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.127	1.127	1.127	1	2	(44)	1.365	1.478
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.518	1.518	1.365	2	(221)	(508)	3.208	3.429
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.641	6.641	3.565	(245)	55	488	4.895	5.071
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.926	4.926	4.895	55	(737)	310	1.683	1.526
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.181	2.181	1.683	(737)	4.930	1.605	7.631	2.820
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.191	31.191	12.718	8.217	(13)	77	7.752	7.086
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.799	7.799	7.752	(13)	619	842	5.004	2.785
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.263	7.263	6.255	773	263	—	228	26
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	228	228	228	263	(2)	(385)	687	4.819
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.782	8.782	982	(2)	(757)	(1.269)	—	—
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	11.877	11.877	(5.030)	(757)	209	(64)	3.364	4.705
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.387	4.387	3.364	209	(203)	(515)	3.015	3.882
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.157	4.157	3.015	(203)	(216)	(151)	40	—
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	148	148	57	(216)	485	1.969	5.568	4.798
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.789	10.789	9.281	485	(8)	(5)	—	—
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	13	13	(158)	(8)	337	(20)	270	—
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.353	1.353	300	374	(35)	(125)	313	699
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	313	313	313	(35)	1.973	121	5.346	5.735
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.288	7.288	7.128	2.631	(7.691)	(7.570)	46.407	46.589
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	59.466	59.466	46.412	(7.691)	6.757	4.540	37.090	32.583
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	45.298	45.298	41.211	7.508	(145)	(787)	3.521	4.366
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.624	6.624	5.030	(207)	46	387	2.241	3.355
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.618	6.618	2.801	58	206	117	1.863	1.657
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.292	4.292	3.726	413	336	518	248	—
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.270	5.270	496	336	(141)	(28)	—	—
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	8	8	(215)	(283)	(491)	2.316	14.651	9.184
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.284	33.284	29.302	(982)	(1)	—	9.235	9.131
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.471	18.471	18.470	(2)	(388)	430	1.880	1.843
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.675	2.675	2.212	(456)	804	503	18.443	16.806
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.944	18.944	18.443	804	191	(933)	1.522	1.331
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.054	3.054	3.044	381	(25)	252	1.164	337
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.194	1.194	1.164	(25)	(313)	(159)	5.790	4.863
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	47.498	47.498	14.475	(783)	(25)	(1)	10.165	9.345
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.945	13.945	12.706	(25)	(34)	412	3.386	3.402
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.668	3.668	3.386	(34)	90	38	—	—
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	215	215	(1.398)	90	(1.658)	(698)	11.495	6.226
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.825	18.825	11.495	(1.658)	3.545	3.730	4.033	10.563
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.047	6.047	5.562	3.545	1.093	1.243	7.317	6.224
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.696	9.696	9.147	1.367	(3)	(19)	21.704	20.555
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.105	28.105	21.704	(3)	(187)	92	659	511
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	995	995	659	(187)	(140)	122	711	1.635
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	861	861	711	(140)	(4)	(205)	2.682	2.436
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.729	19.729	2.682	(4)	280	1.007	5.277	4.837
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.170	7.170	6.596	350	(3.999)	3.628	1.252	5.252
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.622	40.622	1.670	(5.333)	(159)	(1.232)	378	537
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	64.715	64.715	473	(198)	(1.709)	(1.607)	36.179	30.185
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.252	38.252	36.179	(1.709)	1.824	2.249	34.240	34.862
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	35.066	35.066	34.240	1.824	(98)	(22)	2.925	2.449
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.592	18.592	4.179	(140)	(91)	(36)	81	312
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	188	188	81	(91)	2.764	(3.275)	35.831	24.515
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	56.680	56.680	35.831	2.764	(6)	(487)	3.950	3.906
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.093	4.093	3.950	(6)	841	1.028	5.721	4.880
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.249	12.249	8.173	1.202	4.126	965	13.272	3.506
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.796	36.796	16.590	5.157	68	(832)	555	2.727
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.557	2.557	694	85	(2)	—	72	74
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	90	90	90	(3)	4.698	1.809	55.057	44.538
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	112.898	112.898	78.653	6.712	(29)	(128)	7.218	8.267
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.815	13.815	12.030	(48)	27	44	—	—
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	5.581	5.581	(1.533)	27	360	(100)	12.195	13.063
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.484	12.484	12.195	360	(1)	(1)	—	—
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	98	98	(2)	(1)	(1)	(1)	—	—
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	192	192	192	(1)	1.304	(84)	13.620	18.755
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.081	17.081	17.024	1.630	1.304	3.132	10.222	11.978
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.246	15.246	11.357	1.448	(204)	(119)	—	—
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	43	43	(157)	(204)	(204)	(204)	—	—
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	47.133	47.133	18.238	(2.598)	223	223	14.590	16.689
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	88.539	88.539	28.685	5.437	(6.242)	28.682	23.160	23.160
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.777	2.777	2.681	22	(71)	2.681	2.158	2.158
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	377.781	377.781	150.072	(5.418)	(3.386)	5.445	93.795	87.109
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.454	2.454	2.244	238	238	203	2.244	1.115
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.037	12.037	5.220	(1.737)	(1.390)	(665)	4.176	3.646
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.580	11.580	9.243	(4.209)	(3.788)	(3.000)	8.319	9.047
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.549	24.549	24.544	(4)	(3)	(36)	19.635	19.158
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	887	887	883	(2)	(2)	(47)	883	835
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.191	11.191	7.490	886	709	1.535	5.992	4.443
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	72.058	72.058	13.284	2.559	1.791	(1.255)	9.299	7.508
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	51.295	51.295	49.769	5.745	5.745	3.932	49.769	43.000
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.131	1.131	885	465	372	(260)	708	—
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	971	971	967	(2)	(2)	(50)	967	869
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.981	7.981	7.974	(2)	(2)	(72)	6.379	6.221
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	125.484	125.484	41.951	13.822	11.058	1.662	33.561	18.903
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.776	9.776	9.003	1.284	1.091	1.001	7.653	7.922
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.875	20.875	6.548	(2.350)	(2.350)	(1.452)	6.548	5.447
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	50.245	50.245	10.346	4.888	4.888	5.036	10.346	7.407
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.828	29.828	24.504	17.085	11.960	2.725	17.153	11.563
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.500	14.500	1.372	(5)	(5)	(4)	1.372	1.277
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.171	26.171	26.168	(238)	(238)	(15)	26.168	22.075
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.711	10.711	7.985	(184)	(166)	(120)	7.186	7.352
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	381.524	381.524	59.053	9.382	5.395	3.851	33.955	28.561
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.054	12.054	8.309	5.810	2.905	2.221	4.154	3.899
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.498	23.498	13.274	2.432	2.067	(64)	11.283	9.641
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.376	37.376	15.007	(3.588)	(2.870)	(1.560)	12.005	12.396
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.556	18.556	5.439	(463)	(324)	(240)	3.807	2.764
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	16	16	(75)	(11)	(8)	(5)	—	—
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.347	22.347	9.934	(616)	(616)	14	9.934	7.349
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	51.035	51.035	30.725	12.356	9.885	8.895	24.580	14.296
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	134.164	134.164	118.530	8.186	8.186	(304)	118.530	117.083
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	300.293	300.293	113.636	35.604	8.812	(45)	28.757	42.890
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.929	38.929	27.375	(2.002)	(2.002)	(4.238)	27.375	11.926
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	43.667	43.667	33.573	4.437	3.106	8.172	23.501	22.565
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	5.774	5.774	(833)	(423)	(338)	(271)	—	—
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.397	4.397	3.696	(4.344)	(2.606)	(1.650)	2.218	10.677
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	50.108	50.108	26.858	718	287	(118)	10.743	6.596
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.429	6.429	2.557	1.250	1.250	286	2.557	2.357
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.889	31.889	24.083	7.443	5.954	14.517	19.266	19

☆ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2021				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
	SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.725	1.725	1.725	(4)	(4)	(5)	1.725
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.851	2.851	2.750	(9)	(9)	(1)	2.750	308
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.195	1.195	1.174	(9)	(9)	(20)	1.174	334
SPE Hesa 204 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	-	-	-	23	-	-
SPE Hesa 205 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	-	-	-	(42)	-	-
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	274	274	247	45	45	(6)	247	202
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.054	25.054	12.208	(100)	(100)	(1)	12.208	8
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.696	12.696	3.847	(312)	(312)	-	3.847	10
SPE Hesa 209 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	10
SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	10
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	208	208	208	(2)	(2)	-	208	10
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.829	41.829	30.468	(2)	(2)	-	30.468	10
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	69.591	69.591	69.465	1.378	827	(678)	41.679	40.582
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	871	871	209	(1)	(1)	-	209	-
SPE Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.654	6.654	6.652	(58)	(58)	-	6.652	-
SPE Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	10	-	-	-	10	-
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	182	182	10	-	-	-	10	-
SPE Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	10	-	-	-	10	-
SPE HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	8.985	8.985	1.967	531	530	1.336	1.967	1.436
SPE Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	40.048	40.048	9.165	2.416	1.208	-	4.876	-
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48.405	48.405	30.006	1.566	1.096	4.257	21.004	19.909
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	124.481	124.481	26.047	12.964	7.778	50	15.629	6.508
Total das controladas (a)					135.547	68.895	1.706.144	1.539.556
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	86.742	86.742	86.689	13.414	6.707	1.277	43.345	22.530
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.818	6.818	5.794	795	397	340	2.897	1.750
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	-	-	-	(10)	-	38.850
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.291	4.291	4.291	(2)	(1)	-	3.433	-
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.733	2.733	2.733	-	-	-	1.367	-
Total das controladas em conjunto (b)					7.103	1.607	51.042	63.130
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	42	42	40	2	1	12	19	18
Residencial La Piazza	2.816	2.816	2.439	296	133	44	1.231	1.097
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	26.044	26.044	25.578	18.537	8.205	17.889	11.510	21.183
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda.	58.744	58.744	24.068	5.492	1.648	4.218	7.174	7.985
Futura 19 SPE Empreendimento Ltda.	-	-	-	-	-	(167)	-	1.484
Total das coligadas (c)					9.987	21.996	19.934	31.767
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)	-	-	-	-	-	-	232.008	205.184
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)	-	-	-	-	-	-	50.678	52.929
	-	-	-	-	-	-	282.686	258.113
Total da controladora d = (a+b+c)					152.637	92.498	2.059.806	1.892.566

(i) Os juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram remetidos para as sociedades controladas, são capitalizados aos empreendimentos em que os recursos foram aplicados e estão sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas, na rubrica de despesas financeiras da controladora e de custo dos imóveis vendidos nas demonstrações contábeis consolidadas.
(ii) Os ágios fundamentados na mais-valia dos terrenos existentes nas sociedades adquiridas estão apresentados nos saldos consolidados da rubrica de imóveis a comercializar, líquidos das amortizações acumuladas (nota explicativa 7).
(iii) Devido a referidas empresas apresentarem Patrimônio Líquido negativo, a Companhia constituiu passivo a descoberto correspondente a sua participação no capital social destas.
(iv) Em 25 de junho de 2021, a Companhia efetuou a venda de 100% de participação que detinha sobre a SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários Ltda. para o Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana.
(v) Em 23 e 30 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou a venda de 100% de participação que detinha sobre a SPE Hesa 204 Investimentos Imobiliários Ltda. e SPE Hesa 205 Investimentos Imobiliários Ltda., respectivamente, para a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia efetuou a venda de 100% de participação que detinha sobre SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda. e 30,25% de participação sobre a SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda. para a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2021				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
	Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	86.742	86.742	86.689	13.414	6.707	1.277	43.345
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.818	6.818	5.794	795	397	340	2.897	1.750
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(10)	-	38.850
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.291	4.291	4.291	(2)	(1)	-	3.433	-
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.733	2.733	2.733	-	-	-	1.367	-
Total das controladas em conjunto (a)					7.103	1.607	51.042	63.130
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	42	42	40	2	1	12	19	18
Residencial La Piazza	2.816	2.816	2.439	296	133	44	1.231	1.097
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	26.044	26.044	25.578	18.537	8.205	17.889	11.510	21.183
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda.	58.744	58.744	24.068	5.492	1.648	4.218	7.174	7.985
Futura 19 SPE Empreendimento Ltda.	-	-	-	-	-	(167)	-	1.484
SPE Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	136.816	136.816	105.419	(3)	-	5.695	52.710	55.120
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	51.257	51.257	49.528	(193)	-	1	5	6
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	134.510	134.510	131.007	10.156	2.881	5.254	37.175	35.145
SPE Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	206.089	206.089	164.334	8.873	4.436	6.598	82.166	78.405
SPE Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	177.741	177.741	177.740	(1.115)	(558)	-	88.870	-
Total das coligadas (b)					16.749	39.544	280.860	200.443
Total do Consolidado c = (a+b)					23.852	41.151	331.902	263.573

	Controladora		Controladora									
	31/12/2021	31/12/2020	Hardware e periféricos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Estande de Vendas, Apartamentos e Outros	Softwares e Aplicativos	Total do Ativo Imobilizado		
	SCP Esplanada Life Club	-	88	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	273	256	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Washington Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	44	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	178	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	32	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	936	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.018	2.564	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	299	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	158	2.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	270	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	108	41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	979	1.042	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.379	1.403	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	157	153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.928	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	56	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	666	328	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	508	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total	6.871	12.556										

10. Propriedades para investimento
Saldo inicial
 (+) Adições (a)/(b) 9.832
 (-)/(-) Ajuste a valor justo (c) (nota explicativa 27) 18.161
Saldo final 9.832

(a) A Companhia celebrou um Termo de Transação e Outras Avenças recebendo como quitação da dívida cinco salas comerciais localizadas em São Paulo, totalizando o montante de R\$ 9.832.
 (b) No consolidado, a Companhia firmou com terceiros contratos de locações de salas comerciais da Hesa 112 - Trilogy R\$ 47.500 e Hesa 37 - Corporate Tower R\$ 44.000.
 (c) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no resultado, na nota explicativa 27.

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas notas explicativas nº 2.12 e 3.1 (c).
 A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.
 A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de taxa real e com isso não foram consideradas premissas de inflação nos cálculos. Abaixo a Companhia demonstra as taxas e descontos, crescimento real na perpetuidade e prazo do fluxo de caixa utilizados para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado.

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

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

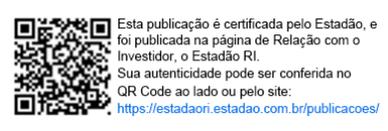
	Efeitos de variações no valor justo	
	Valor justo em 31/12/2021	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	101.332	231.957

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

	Controladora									
	Hardware e periféricos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Estande de Vendas, Apartamentos e Outros	Softwares e Aplicativos	Total do Ativo Imobilizado		
	Custo ou avaliação									
Saldos em 31 de dezembro de 2020	5.368	631	7.037	4.517	5.738	19.498	7.983	4.963		
Adições	1.055	453	34	-	-	8.595	5.944	361		
Baixa	-	(435)	-	-	-	(1.310)	(56)	-		
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.423	649	7.071	4.517	5.738	26.783	13.871	5.324		

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
	Quinta emissão	-	186.012	-
Sexta emissão	262.766	216.573	372.173	287.129
	212.732	113.263	311.015	154.583
	105.708	100.825	105.757	103.535
Total	581.206	616.673	788.945	921.365

A Companhia faz o acompanhamento de *covenants* atrelados ao índice "Dívida Líquida/Patrimônio Líquido" (inferior a 0,7) ao qual vem atendendo.



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>

☆ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2023	52.648	47.100
2024	17.764	—
Não circulante	70.412	47.100

Característica das debêntures (oferta restrita):

	Quinta emissão	Sexta emissão
Data de registro/emissão	20/03/2020	17/06/2021
Conversível em ações	Não	Não
Datas de vencimento	Carência de 36 meses.	Carência de 36 meses.
Remuneração (taxas anuais) - %	Liquidação será efetuada em fevereiro de 2023 CDI+2,45% ao ano, base 252 dias úteis devidos mensalmente	Liquidação será efetuada em março de 2024 IPCA, base 252 dias úteis devidos mensalmente

	Quinta emissão	Sexta emissão
Espécie de garantia	Nihil - quirografia	Nihil - quirografia
Valor nominal	1.000	1.000
Quantidade de títulos emitidos	47	50
Montante emitido	47.000	50.000

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento, das obrigações pecuniárias relacionadas às debêntures, transformação do tipo societário para sociedade limitada, cisão e fusão ou incorporação sem a prévia autorização dos debenturistas. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia cumpriu todas as cláusulas restritivas.

14. Credores por imóveis compromissados

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

Ano	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Circulante	91.003	149.016
2022	—	25.678
2023	13.387	13.428
2024	99.197	68.262
2025 em diante	59.497	47.859
Não circulante	172.081	155.227
Total	263.084	304.243

15. Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Aquisições de participações societárias a pagar (i)	10.310	11.621	10.325	11.620
Retenções contratuais a pagar (ii)	5	—	18.249	17.572
Distratos a pagar	332	—	22.034	28.395
Redução de capital a pagar	—	—	4.240	4.067
Arrendamento mercantil a pagar	18.614	13.767	24.783	15.288
Contas a pagar - Hesa 173 e Hesa 178 (iii)	—	—	—	34.133
Contas a pagar construtoras (iv)	—	—	10.187	180
Contas a pagar diversas	2.839	3.927	18.894	10.339
	32.100	29.315	108.712	121.594
Circulante	4.533	8.556	62.653	88.832
Não circulante	27.567	20.759	46.059	32.762

(i) Saldo a pagar de participações societárias adquiridas pela Companhia;
(ii) Caução retidas dos pagamentos das construtoras dos empreendimentos;
(iii) Contas a pagar da controlada SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com suas co-incorporadoras SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. e SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. nos empreendimentos Caminhos da Lapa Home Club e Caminhos da Lapa Jerivás, referente amortizações do contrato de financiamento de obra, cujo pagamento é feito integralmente na "Hesa 173 e Hesa 178", respectivamente;
(iv) Contas a pagar a construtoras dos empreendimentos referente a custos de obras.

16. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Recebimentos superiores a receita apropriada	118.447	98.069
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	496.350	485.575
Adiantamentos cláusulas suspensivas	—	18.782
	614.797	602.426
	82.554	143.102
	532.243	459.324

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

17. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Obrigações trabalhistas	5.577	4.932	5.577	4.932
PLR e Bônus	—	—	—	—
Encargos sociais	1.253	587	1.640	1.341
INSS a recolher	163	149	169	150
FGTS a recolher	15	18	25	29
Programa de Integração Social a recolher	90	111	131	162
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social a recolher	—	—	2.819	2.851
RET - Patrimônio de Afetação a recolher	—	—	311	116
PIS, COFINS e CSSL Retidos na Fonte - Lei 10.833	1.1	19	311	116
	1.532	884	5.095	4.649

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Obrigações Tributárias	406	374	596	504
Imposto de Renda na Fonte a recolher	65	14	672	658
Imposto sobre Serviços a recolher	471	388	1.268	1.162

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Provisões	1.700	1.719	1.768	1.770
Provisão para Férias e Encargos Sociais	—	—	418	841
Provisão para Imposto de Renda Pessoa Jurídica	—	—	190	421
Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro	1.700	1.719	2.376	3.032
	9.280	7.923	14.316	13.775

18. Imposto de renda e contribuição social

(a) Despesa de imposto e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro presumido	—	—	—	(957)
RET - Regime Especial de Tributação	—	—	(22.373)	(21.565)
Imposto corrente	—	—	(22.373)	(22.522)
Lucro real	(56)	(93)	(56)	(93)
Lucro presumido	—	—	—	33
RET - Regime Especial de Tributação	—	—	1.052	(27)
Imposto diferido	(56)	(93)	996	(87)
Valor total no resultado do exercício	(56)	(93)	(21.377)	(22.609)

(b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social: A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	101.025	26.611	166.276	84.563
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	—	—	51.612	65.887
	101.025	26.611	217.888	150.450
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	(34.349)	(9.048)	(74.082)	(51.153)
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	—	—	44.651	14.646
Créditos fiscais não constituídos	(17.548)	(22.401)	—	—
Efeito tributário equivalência	51.897	31.449	8.110	13.991
Outros	(56)	(93)	(56)	(93)
Valor total no resultado do exercício	(56)	(93)	(21.377)	(22.609)

19. Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
IRPJ	2.827	2.920	11.200	12.154
CSLL	1.027	1.060	5.517	6.006
	3.854	3.980	16.717	18.160
PIS	52	32	2.531	2.769
COFINS	238	147	11.721	12.790
	290	179	14.252	15.559
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	4.144	4.159	30.969	33.719
Circulante	104	99	7.775	10.378
Não circulante	4.040	4.060	23.194	23.341

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Natureza	1.213	846	12.255	22.741
Cíveis	145	244	310	397
Trabalhistas	1.358	1.090	12.565	23.138

Movimentação das provisões:

	Controladora		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2020	244	846	1.090
Complemento	—	367	367
Reversão	(99)	—	(99)
Saldos em 31 dezembro de 2021	145	1.213	1.358

Saldos em 31 dezembro de 2020

Complemento

Reversão

Saldos em 31 dezembro de 2021

Causas classificadas como de perda provável

A principal composição das causas em 31 de dezembro de 2021 e 2020 e das adições dos exercícios findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

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

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

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Natureza	61.852	93.854
Cíveis	9.726	9.944
Tributárias	11.073	11.233
Trabalhistas	82.651	115.031

Causas classificadas como de perda possível

A principal composição das causas em 31 de dezembro 2021 e 2020 e das movimentações dos exercícios findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

(c) Depósitos judiciais

O resumo dos valores depositados judicialmente é apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Depósitos judiciais	3.450	3.061	21.278	18.702
	3.450	3.061	21.278	18.702

21. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social da Companhia era de R\$ 1.310.225, representado por 133.851.072 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas.

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

(b) Custo na emissão de ações

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

(c) Ações em tesouraria

No transcorrer do quarto trimestre de 2021, não houve recompra de ações pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía 1.157 mil ações em tesouraria, correspondentes a custo de aquisição contabilizado de R\$ 25.052 (preço médio R\$ 4,33).

(d) Ajuste de avaliação patrimonial

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

(e) Reserva legal

A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital.

(f) Reserva de retenção de lucros

Reserva de lucros constituída em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício de 2020 e 2021, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e do artigo 5º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 469, de 2 de maio de 2008.

(g) Dividendos

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

22. Lucro (prejuízo) por ação

(a) Básico e diluído

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	100.969	26.518
Quantidade de ações ordinárias em circulação (milhares)	132.694	390.579
Lucro básico diluído por ação - R\$	0,7609	0,0679

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> ☆ continuação Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 </div> <div style="text-align: center; font-size: small;">(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)</div>						
27. Outras receitas e (despesas)	Controladora		Consolidado			
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020		
Provisão para demandas judiciais	(269)	(394)	(746)	504		
Provisão para perda na realização de imóveis	-	-	11.011	3.425		
Resultado com alienações de participações societárias (i)	29.515	4.119	29.516	4.119		
Provisão para perdas de crédito	-	2	(1.092)	(591)		
Ajuste a valor justo (nota explicativa 10)	-	-	18.161	-		
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.200)	(7.227)	(842)	(6.893)		
Outras receitas e despesas	27.046	(3.500)	56.008	564		
(i) Referente a venda de participação societária no exercício decorrente de transação com terceiros.						
28. Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros						
As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco. A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.						
(a) Risco de mercado						
(i) Risco cambial						
Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas não possuem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possui 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 nas notas explicativas 4 e 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.						
Adicionalmente, como mencionado na nota explicativa 8, os saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.						
A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.						
Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento imobiliário, o qual está sujeito à variação da taxa referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; (ii) debêntures, as quais estão sujeitas a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um <i>hedge</i> 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 <i>hedge</i> 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, esses riscos são administrados 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 perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota explicativa 6.						
A Companhia e suas controladas mantêm parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliários em Certificados de Depósito Bancário em papéis de conglomerado financeiro, avaliado como de primeira linha.						
(c) Risco de liquidez						
A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento de finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.						
Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais. A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2021:						
	Consolidado					
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total		
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa 12)	411.726	372.172	416.772	1.200.670		
Debêntures (nota explicativa 13)	23.683	52.648	17.764	94.095		
Credores por imóveis compromissados (nota explicativa 14)	91.003	13.387	158.694	263.084		
	526.412	438.207	593.230	1.557.849		
(d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM						
A Companhia apresenta a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais a Companhia está exposta no final do período. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia, levando em consideração o período projetado de três meses para essa avaliação, são sua exposição às variações dos índices de mercado. Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros. Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:						
Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros						
31 de dezembro						
Dados consolidados	de 2021		Valores e taxas ao ano para 2021			
	Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deteriora-ção 25%	Deteriora-ção 50%
Aplicações financeiras (nota explicativa 4)	56.522					
CDI	56.522		Queda do CDI	4,35%	3,26%	2,18%
				2.459	1.843	1.232
Títulos e valores mobiliários (nota explicativa 5)	118.122					
CDI	118.122		Queda do CDI	4,35%	3,26%	2,18%
				5.138	3.851	2.575
Contas a receber de clientes (Nota 6)	613.120					
IGP-M	393.345		Queda do IGP-M	16,59%	12,44%	8,30%
				65.256	48.932	32.648
INCC	219.775		Queda do INCC	13,08%	9,81%	6,54%
				28.747	21.560	14.373
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa 12)	1.200.670					
TR	319.873		Alta da TR	0,05%	0,25%	0,50%
				160	800	1.599
CDI	794.490		Alta do CDI	4,35%	5,44%	6,53%
				34.560	43.220	51.880
IPCA	86.307		Alta do IPCA	9,63%	12,04%	14,45%
				8.311	10.391	12.471
Debêntures (nota explicativa 13)	94.095					
CDI	94.095		Alta do CDI	4,35%	5,44%	6,53%
				4.093	5.119	6.144
Credores por imóveis compromissados (nota explicativa 14)	263.084					
INCC	200.047		Alta do INCC	13,06%	16,33%	19,59%
				26.126	32.668	39.189
IGP-M	2.032		Alta do IGP-M	16,59%	20,74%	24,89%
				337	421	506
FIXO	61.005		Alta do IGP-M	0,00%	0,00%	0,00%
				-	-	-

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

(e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. 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 dezembro de 2021 e 2020, de acordo com as demonstrações contábeis consolidadas, podem ser sumarizados:

	Consolidado
	31/12/2021
Total dos financiamentos e debêntures (notas explicativas 12 e 13)	1.294.765
(-) Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 4)	(136.313)
(-) Títulos e valores mobiliários (nota explicativa 5)	(239.665)
Dívida líquida	918.787
Total do patrimônio líquido	1.814.389
Índice de alavancagem financeira - %	50,6%
	31/12/2020
Total dos financiamentos e debêntures (notas explicativas 12 e 13)	1.429.171
(-) Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 4)	(115.886)
(-) Títulos e valores mobiliários (nota explicativa 5)	(333.621)
Dívida líquida	979.664
Total do patrimônio líquido	1.674.947
Índice de alavancagem financeira - %	58,5%

(f) Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros. A Companhia aplica CPC 40/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).

Conselho de Administração

Henrique Borenstein- Presidente	Henry Borenstein	Moacir Teixeira da Silva	Francisco Andrade Conde	Décio Tenerello	Milton Almicar Silva Vargas	Paulo Libergott
---------------------------------	------------------	--------------------------	-------------------------	-----------------	-----------------------------	-----------------

Diretoria

Henry Borenstein - Presidente	Henrique Borenstein	Roberval Lanera Toffoli	Fabiana Parsloe Lex	Carlos Eduardo Kehdi	Marcelo Lima Bonanata
Denervaldo Aparecido Setin	Acyr de Oliveira Pereira	Mariana Pilotto Sá Tolentino	José Renato de Lima Gasparini	Franco Gerodetti Neto	

Contador

Marcio Takashi Okamoto - CRC 1SP 274.637/O-6

www.helbor.com

continua ☆



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>

<p>—☆ continuação</p>	<p>Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas</p>
<p>Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da Helbor Empreendimentos S.A., Mogi das Cruzes - SP</p> <p>Opinião</p> <p>Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da Helbor Empreendimentos S.A. (“Companhia”) e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.</p> <p>Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil</p> <p>Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.</p> <p>Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)</p> <p>Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.</p> <p>Base para opinião</p> <p>Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.</p> <p>Ênfase</p> <p>Reconhecimento de receita</p> <p>Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.21.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.</p> <p>Principais assuntos de auditoria</p> <p>Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.</p> <p>Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária</p> <p>Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.21.1, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (<i>Percentage of Completion</i> - “<i>POC</i>”) de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.</p> <p>Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da administração.</p> <p>Resposta da auditoria ao assunto</p> <p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; • Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; • Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos; • Verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; e • Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas. <p>Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.</p> <p>Mensuração e avaliação dos investimentos em coligadas e controladas em conjunto</p> <p>Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 9, a Companhia possui parcerias com outras empresas para incorporação de empreendimentos imobiliários, em que os investimentos estão registrados pelo método de equivalência patrimonial como controlados em conjunto ou coligadas. Durante o exercício de 2021, a Companhia celebrou acordos e contratos relevantes com determinados parceiros que não fazem parte da estrutura societária da Companhia, sendo que estes acordos têm como propósito viabilizar e maximizar a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários que estão sujeitos a parceria.</p> <p>Consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria devido à complexidade e relevância das transações e possíveis impactos nas demonstrações contábeis e respectivas divulgações.</p> <p>Resposta da auditoria ao assunto</p> <p>Em relação a tais transações, efetuamos como principais procedimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leitura dos acordos, contratos e atos societários celebrados entre as partes; • Indagações a alta administração sobre as transações realizadas no período; • Avaliação do cumprimento das exigências estipuladas nos contratos e acordos; • Avaliação dos requisitos para mensuração dos investimentos em coligadas e controladas em conjunto, conforme CPC 18 (R1) - Investimentos em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto; • Avaliação das divulgações em notas explicativas. <p>No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes com relação a essas transações, bem como na divulgação, que foram parcialmente realizados pela Companhia.</p> <p>Com base nas evidências obtidas, consideramos que os investimentos em coligadas e controladas em conjunto foram adequadamente registrados e divulgados, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.</p> <p>Estimativas contábeis</p> <p>As demonstrações contábeis da Companhia apresentam estimativas contábeis críticas relacionadas a operações que requerem elevado nível de julgamento para apuração dos saldos contábeis.</p> <p>As principais rubricas das demonstrações contábeis da Companhia que requerem estimativas contábeis críticas são:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Provisão para risco de crédito e distrato (Nota 6); • Provisão para ajuste a valor de mercado (Nota 7). <p>Consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos saldos de Contas a receber e Estoques e ao alto grau de julgamento da Administração envolvendo o cálculo de tais estimativas.</p> <p>Resposta da auditoria ao assunto</p> <p>Em relação a tais estimativas, efetuamos como principais procedimentos:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Análise do <i>aging list</i> dos contratos correlacionando com os casos em que foram incluídos na provisão para distrato; • Análise histórica das vendas realizadas com margem negativa, com intuito de avaliar a consistência da estimativa de provisão para perda na realização dos estoques; • Recálculo e validação da exatidão das informações incluídas nas provisões; • Avaliação das divulgações em notas explicativas. <p>No decorrer de nossa auditoria, identificamos certos ajustes com relação às provisões, os quais não foram registrados pela Companhia pois foram considerados imateriais.</p> <p>Com base nas evidências obtidas, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação das estimativas, determinamos que as mesmas estão adequadas.</p> <p>Outros assuntos</p> <p>Demonstrações do valor adicionado</p> <p>As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.</p> <p>Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor</p> <p>A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.</p> <p>Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.</p> <p>Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas</p> <p>A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.</p> <p>Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.</p> <p>Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.</p> <p>Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas</p> <p>Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.</p> <p>Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. <p>Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.</p> <p>Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.</p> <p>Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.</p> <p>São Paulo, 29 de março de 2022</p>



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Julian Clemente

Contador - CRC 1 SP 197232/O-6



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>