

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Companhia Aberta

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

[B]³
BRASIL
BOLSA
BALCÃO

Helbor
sinta-se em casa
45
 ANOS

Relatório da Administração 4T22 e 2022

Mogi das Cruzes, 28 de março de 2023 - A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o quarto trimestre (4T22) e ano de 2022. 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

O ano de 2022 foi desafiador, porém conseguimos, mais uma vez, encerrar o exercício com indicadores operacionais e financeiros positivos, dando continuidade ao ciclo de retomada dos resultados favoráveis gerados pela Companhia, que vem passando por uma contínua evolução a cada ano.

Lançamos treze novos empreendimentos ao longo deste ano que totalizaram 1.443 unidades e um VGV líquido de R\$ 1.678 milhões. Vendemos um total de 1.950 unidades que representaram um VGV total de R\$ 1.437 milhões, sendo 53% de unidade pronta e em construção. Vale destacar a redução, neste ano, de 41% no estoque de unidades prontas do legado, representando um total de R\$ 270 milhões vendidos.

O ano de 2023 permanece com indicadores macroeconômicos e de mercado desafiadores, por este motivo continuamos monitorando de perto as condições mercadológicas antes da tomada de decisão em relação aos projetos que planejamos lançar ao longo desse ano.

1) DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Helbor lançou 2 projetos no 4T22, somando um VGV total líquido de R\$ 311,7 milhões, sendo a Parte Helbor correspondente a R\$ 180,8 milhões. No ano lançamos 13 projetos, um total de R\$ 1.677,8 milhões, sendo 57,5% Parte Helbor ou R\$ 964,1 milhões. Continuamos atentos aos indicadores macroeconômicos e de mercado para a tomada de decisão sobre os lançamentos que serão realizados ao longo de 2023.

METROPOLITAN VILA NOVA (1ª fase)



- VGV R\$ 250 mm
- Alto Padrão
- 70 unidades
- 7% Vendido

Para saber mais acesse:



HELBOR PATTEO SÃO BERNARDO (2ª fase)



- VGV R\$ 61 mm
- Médio Padrão
- 108 unidades
- 20% Vendido

Para saber mais acesse:



Dados de vendas atualizados até 31 de dezembro de 2022.

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid. ¹	VGV Total Líquido ¹	VGV Helbor Líquido ¹	Part. Helbor
Helbor - Jardins por Artefacto	São Paulo	Altíssimo	17	242.676	133.472	55%
Residencial Figueira Leopoldo	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	160.283	50%
Reserva Caminhos da Lapa - 2º Fase	São Paulo	Médio-Alto	56	93.551	46.776	50%
Resid. My Way Guanabara	Campinas	Médio	210	93.254	74.603	80%
Total 1T22 - 4 Empreendimentos			304	750.047	415.134	55%
Helbor Patteo São Paulo - 2º Fase	São Paulo	Médio	83	71.924	35.958	50%
Reserva Ipoema by Helbor Home - 3º Fase	Mogi das Cruzes	Médio	67	45.981	18.392	40%
Helbor New Patteo Osasco - 1º Fase	Osasco	Médio	95	54.586	38.210	70%
My Place Jardim Botânico by Helbor	Curitiba	Médio	146	63.249	44.274	70%
Duo Lifestyle by Helbor	São Paulo	Médio-Alto	213	152.109	152.109	100%
Total 2T22 - 5 Empreendimentos			604	387.849	288.944	74%
Helbor Patteo São Bernardo - 1º Fase	São Bernardo do Campo	Médio	114	57.465	28.733	50%
Fazenda Itapety - 1ª etapa da 1ª Fase	Mogi das Cruzes	Alto	243	170.651	50.342	30%
Total 3T22 - 2 Empreendimentos			357	228.117	79.075	35%
Metropolitan Vila Nova by Helbor - 1º Fase	São Paulo	Alto	70	250.160	150.096	60%
Helbor Patteo São Bernardo - 2º Fase	São Bernardo do Campo	Médio	108	61.607	30.803	50%
Total 4T22 - 2 Empreendimentos			178	311.767	180.899	58%
Total 2022 - 13 Empreendimentos			1.443	1.677.780	964.052	57%

¹ Líquido de permutas

VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Brutas Totais no trimestre foram de R\$ 268,2 milhões, redução de 42,9% se comparado ao 3T22, e alta de 3,9% frente o 4T21. Já as Vendas Brutas Parte Helbor totalizaram R\$ 178,2 milhões no 4T22, um decréscimo de 30,5% frente o 3T22 e um acréscimo de 8,6% em relação ao 4T21.

As Vendas de Lançamento totalizaram R\$ 32,6 milhões no 4T22, sendo 56,3% Parte Helbor, uma redução de 82,6% quando comparado ao 3T22. Vale ressaltar que os lançamentos do quarto trimestre foram realizados já no final do período, impactando no volume de vendas do período. Já as vendas de lançamentos acumuladas no ano de 2022 totalizaram R\$ 677,3 milhões e a Parte Helbor foi de R\$ 368,7 milhões, tendo um acréscimo de 26,1% em relação ao ano anterior.

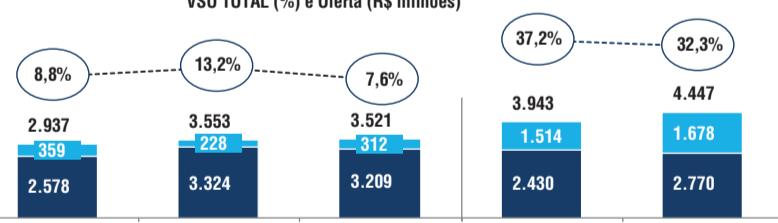
Das Vendas Totais no 4T22, 28,4% correspondem à comercialização de unidades prontas, 59,4% em construção e 12,2% de lançamentos, enquanto no acumulado de 2022, unidades prontas, em construção e lançamentos correspondem a 22,2%, 30,7% e 47,1%, respectivamente.

A Velocidade de Vendas medida pelo indicador VSO Parte Helbor foi de 7,9% no 4T22, 3,6 p.p. inferior ao VSO apresentado no 3T22. Já na comparação 2022x2021, o atual período foi 4,9 p.p. inferior.

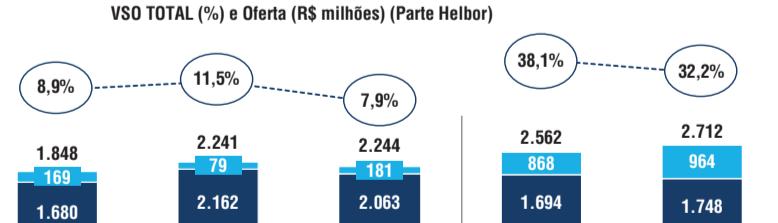
As Vendas Líquidas de Distratos no trimestre totalizaram R\$ 237,8 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de distratos de R\$ 158,5 milhões.

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)

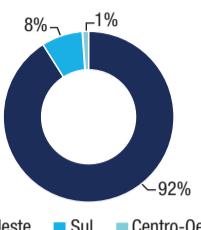


As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas totais por perfil de produto, região e status:

Vendas (100%)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22	2022	2021	2022 x 2021
Altíssimo	21.585	20.334	6,2%	55.331	-61,0%	276.572	74.835	269,6%
Alto	61.878	42.018	47,3%	60.471	2,3%	204.036	297.074	-31,3%
Comercial	35.544	26.465	34,3%	34.626	2,7%	123.274	111.558	10,5%
Médio Alto	98.700	123.890	-20,3%	235.542	-58,1%	587.691	827.779	-29,0%
Médio	47.913	28.230	69,7%	76.983	-37,8%	223.019	86.691	157,3%
Econômico	2.595	17.322	-85,0%	6.706	-61,3%	22.776	68.988	-67,0%
Total Geral	268.216	258.259	3,9%	469.658	-42,9%	1.437.367	1.466.925	-2,0%

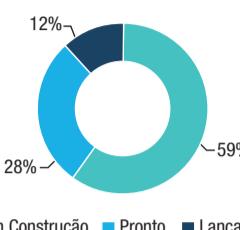
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas totais por perfil de produto, região e status:

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 4T22



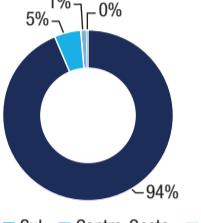
■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste

VENDAS POR STATUS TOTAL - 4T22



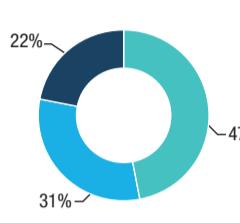
■ Em Construção ■ Pronto ■ Lançamento

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 2022



■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste

VENDAS POR STATUS TOTAL - 2022



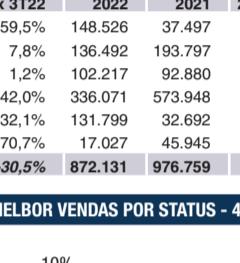
■ Lançamento ■ Em Construção ■ Pronto

VENDAS POR REGIÃO - 2022



■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste

VENDAS POR STATUS - 4T22



■ Em Construção ■ Pronto ■ Lançamento

VENDAS POR REGIÃO - 2022



■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste

VENDAS POR STATUS - 2022



■ Lançamento ■ Em Construção ■ Pronto

As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura do estoque pronto por Legado e Novo Ciclo no total:

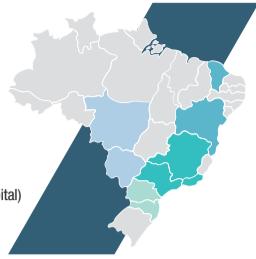
4T22

-★ continuação

Relatório da Administração 4T22 e 2022

ABERTURA POR REGIÃO (R\$ Milhões)

ESTOQUE NORDESTE Total - R\$ 1.033% Parte Helbor - R\$ 1.05%	ESTOQUE CENTRO-OESTE Total - R\$ 2.01% Parte Helbor - R\$ 2.01%
ESTOQUE SUL Total - R\$ 174.55% Parte Helbor - R\$ 139.70%	ESTOQUE Sudeste Total - R\$ 3.017.94,4% Parte Helbor - R\$ 1.866.92,9%
NORDESTE Fortaleza	CENTRO-OESTE Campina Grande Cuiabá
SUL Curitiba Joinville	SUDESTE São Paulo Capital Estado de São Paulo (exceto capital) Rio de Janeiro Belo Horizonte



BANCO DE TERRENOS

Não foram incorporadas novas áreas ao *landbank* da Companhia e os valores dos projetos existentes foram atualizados em R\$ 487,6 milhões, representando um reajuste de 0,21% sobre o valor total do *landbank* do 3T22. Dessa forma, o *landbank* da Companhia encerrou o 4T22 com VG bruto potencial de R\$ 9,8 bilhões, sendo 66,2% Parte Helbor.

ABERTURA POR CIDADE E SEGMENTO 2022 (R\$ Milhões e %) - PARTE HELBOR



ENTREGAS

Não houve entrega de empreendimentos no 4T22. Os **Repasses** atingiram R\$ 134,7 milhões no período, representando uma redução de 17,9% em relação ao 3T22. Na comparação com o 4T21 a redução foi de 41,3%, explicada por não haver entregas no 4T22. No ano de 2022, os Repasses atingiram R\$ 580,8 milhões.

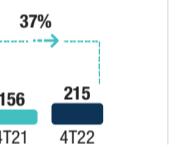
2) DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)

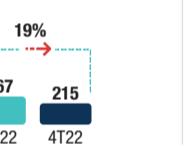
No 4T22, a **Receita Operacional Líquida** totalizou R\$ 215,0 milhões, um aumento de 37,6% na comparação com o mesmo período do ano anterior, explicado pelo mix de vendas, que foi mais concentrado na venda de unidades em construção no 4T22, alcançando 59,4% versus 37,6% no 4T21, influenciando no reconhecimento da ROL que segue o método PoC (Percentage of Completion) de cada empreendimento. Já na comparação com o 3T22 houve uma queda de 19,4%. Essa variação é atribuída ao menor volume de vendas entre os períodos, principalmente de unidades prontas e lançamentos.

No ano de 2022, a **ROL** somou R\$ 906,4 milhões, uma leve queda de 4,3% na comparação com o mesmo período do ano anterior, explicada pelo menor volume de vendas e mix mais concentrado na venda de lançamentos no ano corrente, que alcançou 47,1% versus 36,6% no ano anterior.

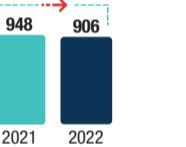
RECEITA OPERACIONAL COMPARAÇÃO ANUAL



RECEITA OPERACIONAL COMPARAÇÃO TRIMESTRAL



RECEITA OPERACIONAL COMPARAÇÃO 12 MESES



CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** atingiram R\$ 152,8 milhões no 4T22 registrando um aumento de 36,2% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, resultado do maior avanço das obras em andamento na comparação entre os períodos, e uma redução de 21,2% sobre o 3T22, principalmente em função do menor volume de vendas. No **acumulado ano**, os **Custos Operacionais** somaram R\$ 653,5 milhões, uma redução de 6,3% em relação ao ano de 2021.

RESULTADO BRUTO

No 4T22, o **Lucro Bruto** atingiu R\$ 62,2 milhões registrando um aumento de 41,1% vis-à-vis o 4T21. A **Margem Bruta** do 4T22, por sua vez, registrou um aumento de 0,7 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior, passando de 28,2% para 28,9%. A **Margem Bruta ajustada** do 4T22 apresentou aumento em comparação ao 4T21 saindo de 33,5% para 36,3%.

Já na comparação com o 3T22, o **Lucro Bruto** apresentou uma redução de 14,6%. Nesse mesmo período, a **Margem Bruta** registrou um aumento de 1,6 p.p., passando de 27,3% para 28,9%. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve um crescimento de 2,9 p.p..

No acumulado do ano, o **Lucro Bruto** foi de R\$ 252,9 milhões um aumento de 0,8% em relação ao ano de 2021. A **Margem Bruta** de 2022 registrou um aumento de 1,4 p.p. na comparação com 2021, passando de 26,5% para 27,9%. A Margem Bruta ajustada, por sua vez registrou aumento de 2,0 p.p. alcançando 34,8%.

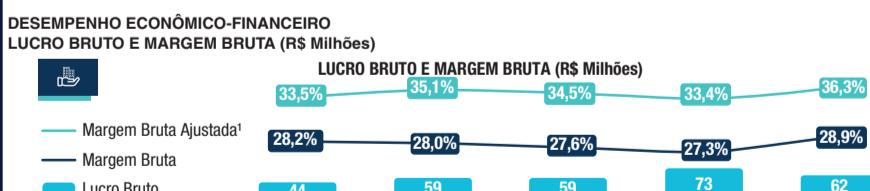
A variação positiva na margem, na comparação entre os períodos, reflete a tendência de melhora nos resultados, onde os novos projetos, possuem margens maiores enquanto os projetos antigos, que possuem uma margem mais comprimida, estão em processo de redução no mix de vendas.

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

(R\$ Mil)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22	2022	2021	2022 x 2021
Receita Operacional Líquida	214.980	156.267	37,6%	266.844	-19,4%	906.437	948.003	-4,4%
Custos Operacionais	(152.816)	(112.215)	36,2%	(194.035)	-21,2%	(653.507)	(697.165)	-6,3%
Lucro Bruto	62.164	44.052	41,1%	72.809	-14,6%	252.930	250.838	0,8%
Margem Bruta	28,9%	28,2%	0,7 p.p.	27,3%	1,6 p.p.	27,9%	26,5%	1,4 p.p.
Receita Operacional Líquida	214.980	156.267	37,6%	266.844	-19,4%	906.437	948.003	-4,4%
(-) Ajuste a valor presente	(329)	2.726	-112,1%	(2.912)	-88,7%	(7.093)	105	-6.855,2%
Receita Operacional Líquida Ajustada	215.309	153.541	40,2%	269.756	-20,2%	913.530	947.898	-3,6%
Custos Operacionais	(152.816)	(112.215)	36,2%	(194.035)	-21,2%	(653.507)	(697.165)	-6,3%
(-) Encargos Financeiros	(15.767)	(10.056)	56,8%	(14.394)	9,5%	(57.586)	(59.993)	-4,0%
Custos Operacionais Ajustados	(137.049)	(102.159)	34,2%	(179.641)	-23,7%	(595.921)	(637.172)	-6,5%
Lucro Bruto Ajustado	78.260	51.382	52,3%	90.115	-13,2%	317.609	310.726	2,2%
Margem Bruta Ajustada	36,3%	33,5%	2,8 p.p.	33,4%	2,9 p.p.	34,8%	32,8%	2,0 p.p.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ Milhões)



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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)

No 4T22, o **DGA** totalizou R\$ 18,4 milhões uma redução de 8,1% se comparado com o mesmo período de 2021, explicado pela menor despesa (i) com Serviços profissionais e (ii) com Despesas Legais. Já na comparação com o 3T22, o DGA registrou uma queda de 27,2%, com redução em praticamente todas as linhas. Dessa forma, as despesas representaram 8,5% da Receita Líquida do período, uma redução de 4,3 p.p. em relação ao 4T21 e redução de 1,0 p.p. quando comparado com o 3T22.

No ano de 2022, o **DGA** totalizou R\$ 92,8 milhões, um aumento de 7,8% se comparado com 2021, representando 10,2% da Receita Líquida do período, os maiores gastos com Pessoal e Honorários da Diretoria e Conselho de Administração explicam a variação na comparação entre os períodos.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas do trimestre, 73,1% são despesas alocadas à controladora, e 26,9% são referentes às SPE's.

QUINTA-FEIRA, 30 DE MARÇO DE 2023

ESTADÃO RI | 2

(R\$ Mil)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22	2022	2021	2022 x 2021
Pessoal	(8.397)	(7.229)	16,2%	(9.008)	-6,8%	(34.103)	(30.387)	12,2%
Serviços Profissionais	(3.074)	(4.267)	-28,0%	(3.398)	-9,5%	(15.198)	(16.200)	-6,2%
Ocupação	(1.255)	(1.269)	-1,1%	(1.406)	-10,7%	(4.756)	(3.753)	26,7%
Honorários Diretoria/ Conselho de Administração	(4.596)	(3.390)	35,6%	(4.665)	-1,5%	(17.212)	(14.171)	21,5%
Despesas Legais	2.618	(2.587)	-201,2%	(3.273)	-180,0%	(7.251)	(10.905)	-33,5%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.427)	(1.398)	2,1%	(1.549)	-7,9%	(5.993)	(5.195)	15,4%
Materiais Gerais	(557)	(781)	-28,7%	(738)	-24,5%	(2.983)	(2.741)	8,8%
Outras Despesas Administrativas	(1.685)	936	-280,0%	(1.197)	40,8%	(5.339)	(2.793)	91,2%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(18.373)	(19.985)	-8,1%	(25.234)	-27,2%	(92.835)	(86.145)	7,8%
Receita Operacional Líquida	214.980	156.267	37,6%	266.844	-19,4%	906.437	948.003	-4,4%
DGA / Receita Líquida	8,5%							

-★ continuação

Relatório da Administração 4T22 e 2022

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

(R\$ Mil)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22
Receita a Apropriar	612.457	527.014	16,2%	635.514	-3,6%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(415.910)	(335.736)	23,9%	(425.167)	-2,2%
Resultado a Apropriar	196.547	191.278	2,8%	210.347	-6,6%
Margem a Apropriar (%)	32,1%	36,3%	-4,2 p.p.	33,1%	-1,0 p.p.

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

RECEBÍVEIS

O Total de Recebíveis, líquidos de Ajuste a Valor Presente (AVP) e Provisão para risco de crédito e distrato, atingiu R\$ 777,1 milhões no 4T22, sendo R\$ 322,5 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 454,5 milhões de unidades em construção. A redução no saldo de recebíveis do 4T22 em relação ao 3T22 foi de 22,5%, explicado, principalmente pela redução em Outros Créditos, cujos valores são compostos por alienações de participações societárias e créditos compostos por sócios não controladores. Quando comparado ao 4T21, o acréscimo foi de 24,1%, principalmente na linha de Provisão para perdas de crédito.

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		
	4T22	3T22	4T22 x 3T22	4T22	3T22	4T22 x 3T22	4T22	3T22	4T22 x 3T22
Contas a Receber	306.203	319.031	-4,0%	474.920	420.364	13,0%	781.123	739.395	5,6%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(20.060)	(19.730)	1,7%	(20.060)	(19.730)	1,7%
Provisão para risco de crédito e distrato	(27.953)	(31.410)	-11,0%	(843)	(843)	0,0%	(28.796)	(32.253)	-10,7%
Outros Créditos	44.292	212.980	-79,2%	518	101.675	-99,5%	44.810	314.655	-85,8%
Total	322.542	500.601	-35,6%	454.535	501.466	-9,4%	777.077	1.002.067	-22,5%

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	4T22	3T22	4T22 x 3T22	4T22	3T22	4T22 x 3T22	4T22	3T22	4T22 x 3T22
Contas a Receber	306.203	393.345	-22,2%	474.920	219.775	116,1%	781.123	613.120	27,4%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(20.060)	(12.966)	54,7%	(20.060)	(12.966)	54,7%
Provisão para risco de crédito e distrato	(27.953)	(34.926)	-20,0%	(843)	-	n.a.	(28.796)	(34.926)	-17,6%
Outros Créditos	44.292	58.851	-24,7%	518	1.861	-72,2%	44.810	60.712	-26,2%
Total	322.542	417.270	-22,7%	454.535	208.670	117,8%	777.077	625.940	24,1%

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de Disponibilidades totalizou R\$ 335,5 milhões no encerramento do ano de 2022, o que representa uma queda de 10,8% em relação ao saldo existente de R\$ 376,0 milhões ao fim de 2021. Tal redução é explicada, principalmente pela utilização dos recursos para a realização dos investimentos nos projetos em andamento durante o período.

Na comparação com o trimestre anterior houve um aumento de 10,5% vis-à-vis o montante de R\$ 303,6 milhões registrado no 3T22.

Balanços Patrimoniais Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021	2022	2021
Ativo circulante						Passivo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	21.538	15.992	153.144	136.313	Empréstimos e financiamentos	12	488.384	287.284	583.678	411.725
Títulos e valores mobiliários	5	53.116	152.848	182.322	239.665	Debêntures	13	60.612	23.683	60.612	23.683
Contas a receber	6	6.084	51.377	457.848	303.512	Fornecedores	-	1.645	1.866	30.382	54.063
Imóveis a comercializar	7	1.258	1.258	2.135.996	1.914.984	Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	17	10.867	9.280	16.493	14.316
Outros ativos	-	19.725	30.023	76.965	112.742	Passivo a descoberto de investidas	9(c)	24.025	6.871	-	-
Total do ativo circulante		101.721	251.498	3.006.275	2.707.216	Tributos diferidos	19	93	104	10.521	7.775
Ativo não circulante						Adiantamentos de clientes	16	-	-	147.241	82.554
Contas a receber	6	38.026	903	319.229	322.428	Credores por imóveis compromissados	14	-	-	85.235	91.003
Imóveis a comercializar	7	815	815	993.325	653.339	Contas a pagar	15	1.062	4.533	18.171	121.035
Partes relacionadas	8.1(i)	879.941	747.843	58.390	49.779	Partes relacionadas	8.1(ii)	989.687	740.727	25.678	72.183
Depósitos judiciais	20(c)	2.937	3.450	15.992	21.278	Dividendos a pagar	21(g)	12.125	23.980	12.125	23.980
Outros ativos	-	-	-	56.016	61.988	Total do passivo circulante		1.588.500	1.098.328	990.136	902.317
Investimentos	9	2.516.213	2.060.293	482.095	360.222	Passivo não circulante					
Propriedades para investimento	10	9.832	9.832	170.031	101.332	Empréstimos e financiamentos	12	575.699	581.206	1.145.731	788.945
Imobilizado e intangível	11	42.839	41.986	96.178	95.223	Debêntures	13	25.929	70.412	25.929	70.412
Total do ativo não circulante		3.490.603	2.865.122	2.191.256	1.665.589	Tributos diferidos	19	3.737	4.040	24.382	23.194
						Adiantamentos de clientes	16	-	-	505.380	532.243
						Credores por imóveis compromissados	14	-	-	323.300	172.081
						Contas a pagar	15	25.736	27.567	40.044	46.059
						Provisão para demandas judiciais	20(a)	573	1.845	17.812	23.165
						Total do passivo não circulante		631.674	685.070	2.082.578	1.656.099
						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)	6.243	6.243	6.243	6.243
						Reserva legal	21(e)	8.926	6.374	8.926	6.374
						Reserva de lucros	21(f)	108.729	72.353	108.729	72.353
								1.372.150	1.333.222	1.372.150	1.333.222
						Participação de acionistas não controladores	-	-</			

-★ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

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

Razão social	Percentual de participação 31/12/2022	Percentual de participação 31/12/2021	(c) Investimentos indiretos	Percentual de participação 31/12/2022	Percentual de participação 31/12/2021
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.	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 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000	SPE Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	72,500	72,500			
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000			
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,000	70,000			
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000			
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000			
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000			
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000			
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	80,000	80,000			
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990			
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500			
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000			
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000			
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000			
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	57,500	57,500			
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000			
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000			
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000			
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários S.A.	24,750	24,750			
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000			
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	60,000	60,000			
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	40,000	40,000			
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários SPE 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. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000			
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	80,000	—			
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000			
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000			
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. (ii)	85,000	85,000			
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000			
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	60,000	100,000			
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,000	75,000			
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000			
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000			
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990			
SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	100,000			
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	70,000	70,000			
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	70,000	100,000			
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,000	80,000			
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Butantá Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000			
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	100,000	100,000			
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000			
SPE Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	80,000	—			
SPE Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,000	50,000			
SPE Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	100,000			
SPE Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	100,000			
SPE Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	100,000			
SPE Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	100,000			
SPE Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	100,000			
SPE Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	100,000			
SPE Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,000	100,000			

-★ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

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

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 (credores por imóveis compromissados) 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 e financiamentos, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e, subsequentemente, são 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 e financiamentos 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, financiamentos e debêntures 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, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que estes irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.18. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm 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 ante 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 financeiras 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 financeiras 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 tributos 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. Neste caso, os tributos também são reconhecidos no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido são calculados 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 oferece 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\$ 78.000,00, optaram pelo regime de lucro presumido. Para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e 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 constituem 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, este 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 financeiras. 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, quando aplicável, 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 2022 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 2022 totalizam R\$ 349.384 (R\$ 292.726 em 2021), 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). Estes 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.

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 este 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 do 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.

- 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 produzem 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 permuta 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, contudo, a intenção final da Companhia é a venda. Estas receitas são registradas no período em que 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. Pronunciamentos novos ou revisados pela primeira vez em 2022

- i) Contratos onerosos Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37/CPC 25) Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º 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.
- ii) Alteração na norma IAS 16/CPC 27 Imobilizado Classificação de eventuais ganhos gerados antes do imobilizado estar em conformidade com as condições planejadas de uso. Esclarece que os itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições planejadas de uso, se vendidos, devem ter seus custos e receitas reconhecidos no resultado do exercício, não podendo compor/reduzir o custo de formação do imobilizado.
- iii) Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020 Foram feitas alterações nas normas: (i) IFRS 1/CPC 37, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; (ii) IFRS 9/CPC 48, abordando o critério de teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; (iii) IFRS 16/CPC 06 R2, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil; e (iv) IAS 41/CPC 29, abordando aspectos de mensuração a valor justo.
- iv) Alteração na norma IFRS 3/CPC 15 Inclui correções nas referências com relação a Estrutura Conceitual das IFRS. A seguinte interpretação de norma também foi adotada pela primeira vez a partir de 1º de janeiro de 2020, no entanto, não tiveram efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.23. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2022

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 01/01/2023.

i) Alteração na norma IAS 8/CPC 23

Altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações financeiras sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

ii) Alteração na norma IAS 12/CPC 32

Traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

iii) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50

Inclui esclarecimentos nas referências com relação a Estrutura Conceitual das IFRS. A seguinte interpretação de norma também foi adotada pela primeira vez a partir de 1º de janeiro de 2020, no entanto, não tiveram efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

iv) Alteração na norma IFRS 3/CPC 26

Inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

v) Alteração na norma IAS 1/CPC 26

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

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas a IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de

-★ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

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

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, considerados 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 avalia 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 projetada 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 de mercado, nas datas de revisionais 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, pode 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 autuarão 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. Estas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a Companhia, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
Caixas e bancos	15.952	6.249	76.508
Aplicações financeiras (i)	5.586	9.743	76.636
	21.538	15.992	153.144
			136.313

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

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
Certificado de depósito bancário (i)	32.765	97.249	38.585
Certificados de potencial adicional de construção (ii)	—	36.434	123.386
FICFI RF Referenciado DI (iii)	21	720	21
Recibo de depósito bancário (iv)	20.330	18.445	20.330
	53.116	152.848	182.322
			239.665

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

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

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

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

6. Contas a receber

	Controladora	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
Contas a receber unidades em construção (i)	—	—	474.920
Contas a receber unidades concluídas (i)	5.144	5.037	306.203
	5.144	5.037	781.123
Total a receber de clientes			613.120
Ajuste a valor presente (ii)	—	—	(20.060)
Provisão para risco de crédito e distrato (iii)	(2.295)	(1.652)	(28.796)
Alienações de participações societárias (iv)	41.261	47.134	41.262
Outros créditos a receber (v)	—	1.761	3.548
Total do contas a receber	44.110	52.280	777.077
Circulante	6.084	51.377	457.848
	38.026	903	319.229
			322.428

Não circulante

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.;

Desta 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 demonstrações financeiras, 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 circulante;

ii) A taxa utilizada no cálculo do AVP em 31 de dezembro de 2022 foi de 5,83% (4,20% em 31 de dezembro de 2021);

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

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

v) Outros créditos compostos por conta corrente com sócios não controladores e demais créditos. O montante de R\$ 150.941 reclassificado em 31 de dezembro de 2021 para rubrica de outros ativos, visando melhor apresentação.

A análise dos 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:

	Controladora	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021
Ano			
Vencidas	2.289	—	87.165
Até 90 dias	—	—	34.136
De 91 a 180 dias	—	—	8.586
Acima de 180 dias	2.362	2.875	64.751
Total vencidas	4.651	2.875	160.502
A vencer			159.304

2022

2023

2024

2025

2026 em diante

Total a vencer

5.144 2.162 620.621 453.816

Total a receber de clientes

5.144 5.037 781.123 613.120

7. Imóveis a comercializar

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

	Controladora	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
Descrição			
Imóveis concluídos	55	55	592.550
Terrenos a incorporar (i)	815	815	1.184.623
Imóveis em construção	—	—	1.012.800
Loteamentos a comercializar	1.203	1.203	1.203
Juros apropriados (ii)	—	—	350.722
Provisão para ajuste de valor de mercado (iii)	—	—	(16.204)
	2.073	2.073	3.129.321
			2.568.323
Circulante	1.258	1.258	2.135.996
	8		

★ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

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

	Controladora				Consolidado				Controladora				Consolidado				
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	400	—	—	SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.845	25.445	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	18	—	—	—	SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.430	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	210	440	—	—	SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	110	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	4.200	—	—	SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.920	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	1.140	—	—	SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.135	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.019	350	320	—	SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	6.554	5.495	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	480	—	—	—	SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.999	2.999	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	75	—	—	—	SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.199	5.699	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	130	—	—	—	SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	38	38	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	650	650	—	—	SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	30.532	33.036	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	—	—	SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	61.766	56.866	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	—	—	—	SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.175	17.425	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.400	—	—	—	SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.131	2.487	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	675	—	—	—	SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	765	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Butanta Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	—	1.820	—	—	SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.363	6.057	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	—	536	—	—	SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.779	27.932	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	600	—	600	—	SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.549	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	580	—	986	SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.755	2.908	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	4.300	SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.569	4.882	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	—	—	1.961	—	SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.841	29.396	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	282	164	282	164	SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.297	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	—	—	468	13.422	SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	945	SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.878	23.978	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	200	SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.545	6.545	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	—	—	—	16.501	SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.429	9.088	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	—	—	—	4.738	SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	630	630	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	—	—	—	8.265	SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.830	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	—	—	—	287	SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.263	15.286	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	—	—	—	12.602	SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.970	7.170	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	43	—	43	SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.600	900	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	3.406	SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.247	22.534	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (ix)	—	—	—	1.332	SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda. (x)	—	—	—	5.621	SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.200	14.303	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Total ativo não circulante	879.941	747.843	58.390	49.779	SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.365	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(i) Referente a contas a receber da controlada SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com suas co-incorporadoras SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda., referente ao seu percentual de participação nos recebimentos de clientes;	—	—	—	—	SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(ii) Referente a reembolsos a receber relacionados ao CSC (Centro de serviços compartilhados);	—	—	—	—	SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	593	593	1.184	2.940	—	—	—	—	—	—	—	—
(iii) Referente a reembolso a receber relacionados a custos da SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda. (Av. das Américas);	—	—	—	—	SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.030	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(iv) Referente a venda de unidades comerciais da SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (Window Moema) pelo montante de R\$ 27.507 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 4.144 já foram recebidos, R\$ 16.501 está realizado e R\$ 6.862 a realizar conforme evolução da obra;	—	—	—	—	SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(v) Referente a reembolsos relacionados a custos da SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (Wide);	—	—	—	—	SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.618	23.864	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(vi) Referente ao reembolso de custas da venda do terreno da SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Helbor Patteo Klabin);	—	—	—	—	SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.180	1.870	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(vii) Referente a reembolso a receber relacionados a custos da SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda (Avenida 9 de Julho);	—	—	—	—	SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.350	2.490	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(viii) Referente a venda de unidades comerciais da SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Supreme Pinheiros) pelo montante de R\$ 19.985 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 3.259 já foram recebidos, R\$ 12.602 está realizado e R\$ 4.124 a realizar conforme evolução da obra;	—	—	—	—	SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.550	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(ix) Referente a venda de fração do terreno Rec República do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda. (entidade controlada pela Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.) pelo montante de R\$ 14.009 dos quais já foram recebidos R\$ 12.677, restando a receber R\$ 1.332.	—	—	—	—	SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.750	6.510	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(x) Referente a reembolso a receber relacionados a custos da SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (Edition Vila Nova).	—																

-★ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

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

Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2022		Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
						31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE Americo Investimentos Imobiliários Ltda.		69	(512)	(512)	(20)	69	81		
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.035	80	7.956	222	(430)	7.956	7.834		
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	2	—	2	(4)	(4)	2	(334)		
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	6	—	6	(98)	(98)	2	6	4	
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	2.203	—	2.203	154	154	(45)	2.203	2.029	
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	418	685	(268)	(10)	(10)	(17)	—	—	
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda. - Green Style	41	—	41	(33)	(23)	(7)	29	52	
SPE Goiania Incorporação 15 Ltda.	—	—	—	—	—	(1)	—	—	
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	18	—	18	(4)	(3)	(2)	13	16	
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	1.057	—	1.057	418	209	(851)	529	(331)	
SPE Jacarandá Incorporadora Ltda.	896	574	322	(544)	(272)	(417)	161	283	
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66	—	66	(6)	(4)	(470)	46	51	
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	4	—	4	(3)	(3)	(3)	4	7	
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.284	251	1.033	221	155	370	723	1.208	
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	468	134	334	27	19	92	234	215	
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	(34)	(34)	(6)	—	4	
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	—	—	(8)	—	—	
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.211	54	4.157	(61)	(61)	(378)	4.157	4.208	
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	838	49	790	78	78	(12)	790	691	
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.000	1.126	19.874	(409)	(409)	265	19.874	19.209	
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	—	—	(2)	—	—	
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.239	45	1.193	148	134	193	1.074	940	
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	165	—	165	(117)	(82)	46	116	148	
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.860	—	2.860	13	13	9	2.860	2.847	
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	105	—	105	(8)	(8)	(27)	105	—	
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	136	35	101	106	74	205	71	7	
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	—	6	(138)	(97)	22	4	16	
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	996	100	896	(70)	(70)	(257)	896	897	
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.832	158	3.674	(157)	(63)	753	1.470	1.592	
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	825	241	584	(340)	(170)	507	292	726	
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	115	68	47	(1)	(1)	(2)	35	36	
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	—	—	(18)	—	2	
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	83	45	37	(51)	(38)	(22)	28	66	
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	—	8	(4)	(3)	(2)	6	1	
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	—	(106)	—	—	—	
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.354	129	1.225	(9)	(9)	270	1.225	1.234	
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.416	104	2.312	(224)	(224)	123	2.312	2.736	
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.168	16	3.152	135	135	(4)	3.152	3.007	
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	—	8	(65)	(65)	111	8	27	
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	862	—	862	(13)	(13)	(79)	862	876	
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	88	69	18	(2)	(1)	265	15	416	
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	611	—	611	(7)	(7)	(147)	611	618	
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	77	—	77	76	76	(11)	77	—	
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.076	24	2.052	(234)	(234)	303	2.052	2.416	
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	6	—	6	(197)	(197)	(21)	6	193	
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	127.289	68.648	58.640	20.442	20.440	13.348	58.634	47.900	
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	115	—	115	(30)	(24)	(144)	92	436	
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	53	—	53	(6)	(5)	(7)	42	47	
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	—	—	(135)	—	—	
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.294	231	7.063	(734)	(514)	92	4.944	5.997	
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.936	—	3.936	(5)	(5)	(6)	3.936	3.891	
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	932	110	821	107	86	157	657	572	
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.123	—	1.123	(4)	(4)	1	1.123	1.127	
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.517	32	1.485	(30)	(30)	2	1.485	1.365	
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.352	1.535	2.817	(748)	(673)	(221)	2.535	3.208	
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.720	41	6.679	(116)	(116)	55	6.679	4.895	
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.071	285	1.786	77	77	(737)	1.786	1.683	
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.516	543	12.973	3.679	2.207	4.930	7.784	7.631	
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.207	1	7.207	7	7	(13)	7.207	7.752	
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.442	264	11.178	373	298	619	8.942	5.004	
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	227	—	227	(1)	(1)	263	227	228	
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.306	1.595	5.711	(271)	(189)	(2)	3.998	687	
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	11.266	19.692	(8.425)	(3.054)	(1.832)	(454)	—	—	
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.629	611	3.018	(69)	(69)	209	3.018	2.959	
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.242	12	4.230	214	214	(203)	4.230	3.015	
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	99	55	44	(13)	(9)	(151)	31	40	
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.639	1.021	10.618	907	544	291	6.371	5.568	
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	8	171	(163)	(5)	(5)	(8)	—	—	
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.465	946	519	219	197	337	467	270	
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	225	—	225	(89)	(89)	(35)	225	313	
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.259	66	5.193	(1.135)	(851)	1.973	3.895	5.346	
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	51.025	18.358	32.667	(2.556)	(2.556)	(7.691)	32.664	41.468	
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.962	20.366	17.596	(237)	(213)	6.757	15.837	32.040	
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.451	249	7.202	(358)	(251)	(145)	5.041	3.521	
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.812	2.392	6.420	(181)	(145)	46	5.136	2.241	
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.781	128	3.653	(624)	(312)	206	1.826	1.863	
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.985	3.916	70	(174)	(87)	168	35	248	
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	214	—	214	189	95	(141)	107	—	

-★ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

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

	Demonstrações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2022					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em		
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
					31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021		
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	322.043	197.668	124.375	2.089	517	8.812	31.130	28.757		
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.139	11.168	19.971	(9.745)	(9.745)	(2.002)	19.971	27.375		
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.692	(5.298)	10.990	(871)	(609)	3.106	7.693	23.501		
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	32	17	15	1.098	878	(338)	12	—		
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	6.276	3.463	2.813	(782)	(469)	(2.606)	1.688	2.218		
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	120.992	85.903	35.088	8.231	3.292	287	14.035	10.743		
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	4.729	62	4.667	1.048	1.048	1.250	4.667	2.557		
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	26.674	19.744	6.930	3.430	2.744	5.954	5.544	13.234		
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	706	—	706	(1)	(1)	(1)	353	353		
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.161	1.870	5.292	3.650	2.190	3.098	3.175	3.181		
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	17	7	10	(10)	(7)	(75)	7	1.014		
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	19	13	6	(6)	(6)	(1)	6	2.734		
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.680	24	5.656	(199)	(149)	148	4.242	3.529		
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.698	18.086	21.612	1.286	1.286	791	21.612	9.256		
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	91	11	80	(10)	(8)	(1)	64	—		
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	150	5	145	(1)	(1)	42	131	1.796		
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	95.333	53.459	41.874	8.587	4.294	4.707	21.297	42.831		
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	78.687	37.650	41.037	11.947	7.168	7.251	24.622	17.454		
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.052	319	57.733	426	362	1.545	49.073	47.394		
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.400	28.302	14.098	3.731	2.239	(1.025)	9.151	2.823		
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.696	20	18.676	(8)	(7)	(26)	16.808	12.090		
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	116.134	68.756	47.378	21.867	12.027	(278)	26.058	12.684		
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	46	4	42	(3)	(2)	—	21	—		
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.464	4.836	16.629	(24)	(19)	331	13.303	8.722		
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	11	4	7	(3)	(2)	(456)	4	100		
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	9	7	(6)	(4)	1.223	5	3.442		
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	21	26	(6)	(8)	(8)	(2)	—	1.438		
SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	57.223	8.183	49.040	61	36	(26)	29.424	16.380		
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.870	13.869	20.000	738	517	473	14.003	11.626		
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	5	11	(9)	(9)	(1.136)	11	16.750		
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.	—	—	—	—	—	—	—	—		
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.392	10.120	13.272	(1.047)	(590)	1.927	6.636	4.851		
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	29	—	29	(4)	(3)	(596)	20	10.968		
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	9.825	10.660	(835)	(943)	(943)	83	—	108		
SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.550	—	2.550	(9)	(9)	(4)	2.550	1.725		
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.368	87	5.281	(29)	(29)	(9)	5.281	2.750		
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	117.577	101.328	16.249	2.185	1.306	(9)	9.750	1.174		
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	256	—	256	(6)	(6)	45	256	247		
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.943	28.882	13.061	13	13	(100)	13.061	12.208		
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.384	11.524	7.859	(1.468)	(1.033)	(312)	5.501	3.847		
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	181.714	178.675	3.039	431	301	(2)	2.127	208		
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	60.344	29.880	30.464	(4)	(4)	(2)	30.464	30.468		
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	71.648	339	71.309	1.484	890	827	42.785	41.679		
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.696	39.474	9.222	308	308	(1)	9.222	209		
SPE Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.005	19.520	13.486	3	3	(58)	13.486	6.652		
SPE Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.375	21.055	7.320	(4)	(4)	—	7.320	10		
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	367	100	267	(28)	(28)	—	267	10		
SPE Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.128	1	3.126	(53)	(43)	—	2.501	10		
SPE Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	47.172	34.189	12.983	(30)	(15)	—	6.491	—		
SPE Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.	59	—	59	(1)	(1)	—	59	—		
SPE Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.360	29.112	1.248	(2)	(2)	—	1.248	—		
SPE Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	13	—	13	(2)	(2)	—	13	—		
SPE Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	—	1	(1)	(1)	(1)	—	—	—		
SPE Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	32.877	32.879	(2)	(2)	(2)	—	—	—		
SPE Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	709	714	(5)	(5)	(5)	—	—	—		
SPE Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	—	1	(1)	(1)	(1)	—	—	—		
SPE Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	—	1	(1)	(1)	(1)	—	—	—		
SPE Hesa 228 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	—	1	(1)	(1)	(1)	—	—	—		
SPE Hesa 229 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	—	1	(1)	(1)	(1)	—	—	—		
SPE Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	61.096	45.460	15.636	2.022	1.011	1.208	7.787	4.876		
SPE HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	7.393	6.595	798	(1.169)	(1.169)	530	798	1.967		
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.425	27.547	33.879	3.872	2.711	1.096	23.715	21.004		
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda	194.006	149.759	44.248	13.600	8.160	7.778	26.550	15.628		
Total das controladas (a)					92.783	135.546	1.960.265	1.686.125		
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	188.436	1.423	187.013	32.061	20.197	6.707	93.506	53.634		
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.921	1.878	5.043	(751)	(376)	397	2.521	2.897		
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	91	11	80	(10)	—	—	—	3.433		
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	46	4	42	(3)	—	—				

-★ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

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

(f) Reserva de retenção de lucros

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

(g) Dividendos

O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos equivalentes 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 definir. 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\$ 12.125 (R\$ 23.980 em 31 de dezembro de 2022) conforme orçamento de capital, em reunião realizada em 28 de março de 2022.

22. Lucro por ação

(a) Básico e diluído

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	51.053	100.969
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	132.694	132.694
Lucro básico diluído por ação - expresso em reais R\$	0,3847	0,7609

23. Receita líquida

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

	Controladora	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita com venda de imóveis	—	140	914.646	954.508
Receita com taxa de administração e serviços	7.316	2.072	14.366	11.579
Aluguel de imóveis próprios	—	—	2.490	3.709
Ajuste a valor presente	7.316	2.212	931.502	969.796
Tributos sobre vendas de imóveis, serviços e locação	(716)	(309)	(7.093)	105
Receita líquida	(716)	(309)	(25.065)	(21.793)
24. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	6.600	1.903	906.437	948.003

	Controladora	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo de obra/terreno/incorporação	—	—	(595.338)	(633.926)
Encargos financeiros capitalizados	—	—	(57.586)	(59.993)
Outros custos	—	(79)	(583)	(3.246)
Custo com vendas de imóveis	—	(79)	(653.507)	(697.165)
25. Despesas por natureza	—	—	—	—

(a) Administrativas

	Controladora	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pessoal	(32.734)	(29.234)	(34.103)	(30.387)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(17.212)	(14.171)	(17.212)	(14.171)
Ocupação	(2.064)	(1.061)	(4.756)	(3.753)
Serviços profissionais	(5.115)	(6.008)	(15.198)	(16.200)
Materiais gerais	(2.153)	(1.842)	(2.983)	(2.741)
Despesas legais	(1.003)	(609)	(7.251)	(10.905)
Despesas com depreciação e amortização	(4.433)	(3.538)	(5.993)	(5.195)
Reparos e manutenções	(132)	(21)	(1.368)	(1.330)
Outras despesas administrativas	(2.980)	(193)	(3.971)	(1.463)
Despesas administrativas	(67.826)	(56.677)	(92.835)	(86.145)
(b) Comerciais	—	—	—	—

	Controladora	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Publicidade e propaganda	(1.475)	(424)	(21.306)	(22.169)
Estante de venda	—	—	(21.192)	(14.765)
Decoração de apartamento modelo	—	—	(5.158)	(6.108)
Comissões de vendas	—	—	(23.197)	(24.971)
Condomínio de unidades em estoque	(129)	(875)	(16.055)	(18.764)
Taxa de administração	(699)	(1.211)	(699)	(1.210)
(-) Recuperação de despesas comerciais	—	2.051	—	2.051
Despesas comerciais	(2.303)	(459)	(87.607)	(85.936)
26. Resultado financeiro	—	—	—	—

	Controladora	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de aplicações financeiras	8.988	5.185	15.151	5.884
Variação monetária ativa	17.533	5.954	32.886	42.318
Juros ativos s/ contratos	4.526	3.748	10.997	12.152
Juros e multas por atraso	5	5	516	307
Outras receitas financeiras	213	3.972	253	18.347
Receitas financeiras	31.265	18.864	59.803	79.008
Juros incorridos (i)	(34.088)	(34.023)	(56.392)	(41.851)
Variação monetária passiva	(529)	(7.639)	(14.390)	(14.103)
Comissões e despesas bancárias	(95)	(1.156)	(1.008)	(1.320)
Outras despesas financeiras	(1.140)	3.059	(8.877)	(6.166)
Despesas financeiras	(35.852)	(39.759)	(80.667)	(63.440)
Resultado Financeiro	(4.587)	(20.895)	(20.864)	15.568

★ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

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

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas				
Empreendimentos em construção				
(a) Receita de vendas contratadas	1.740.538	1.134.596	(726.919)	(398.926)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	–	–	(23.405)	(4.398)
Receita de vendas apropriadas	1.128.093	607.582	704	–
Distratos - receitas estornadas	(12)	–	30	–
Total	1.128.081	607.582	(749.590)	(403.324)
Receita de vendas a apropriar (a-b)	612.457	527.014	415.910	335.736
(ii) Receita Indenização por distratos	–	–	–	–
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	1.714	–	1.542.759	1.122.960
(iv) Provisão para distratos (Passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	12	–	(960.140)	(559.508)
Ajustes em contas a receber de clientes	(1.441)	–	(27.189)	(5.394)
Receita por indenização por distratos	–	–	(987.329)	(564.902)
Ajustes em adiantamento de clientes	–	–	582.619	563.452
Total	(1.429)	–		
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção				
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.142.125	734.662		
Custo Incorrido Líquido				

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da Helbor Empreendimentos S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados ao longo das seis reuniões realizadas entre o período de maio de 2022 e março de 2023, sendo que dessas seis reuniões, quatro foram realizadas com a presença dos auditores externos da Companhia.

Os membros do comitê procederam às seguintes análises:

a) Informações contábeis trimestrais individuais e consolidadas, encerradas nos períodos de 31 de março de 2022, 30 de junho de 2022 e 30 de setembro de 2022, acompanhadas dos comentários da administração da Companhia e do Relatório de revisão especial dos Auditores Independentes, emitidos sem modificação pela Baker Tilly;

b) Demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativas ao exercício findo encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do Relatório da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela Baker;

c) Durante as reuniões os auditores externos da Baker Tilly e a auditora interna da Helbor efetuaram apresentações aos membros do comitê de relatórios, bem como foram indagados pelos membros, em relação aos trabalhos realizados e itens identificados em vossos trabalhos e relatórios;

d) Durante as reuniões os representantes da Companhia apresentaram informações complementares aos membros do comitê, em relação as informações contábeis trimestrais e anuais mencionadas acima, bem como informações operacionais e financeiras da Companhia e a estruturação da área de Governança Corporativa;

Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas, reuniões realizadas com representantes da Administração e da Auditoria Interna da Companhia e com Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário opinaram, por unanimidade, em cada encerramento de trimestre no encerramento anual, recomendar as devidas aprovações pelo Conselho de Administração da Companhia das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, bem como as demonstrações contábeis individuais e consolidadas nas respectivas reuniões do conselho de administração realizadas para esse fim.

Mogi das Cruzes, 28 de março de 2023
Emerson Fabri - Coordenador
Luiz Antonio Guariente - Membro
Milton Almícar Silva Vargas - Membro

Conselho de Administração

Henrique Borenstein- Presidente	Henry Borenstein	Moacir Teixeira da Silva	Francisco Andrade Conde	Décio Tenerello	Milton Almícar Silva Vargas
Diretoria					
Henry Borenstein - Presidente Denervaldo Aparecido Setin	Henrique Borenstein Acyr de Oliveira Pereira	Roberval Lanera Toffoli Mariana Pilotto Sá Tolentino	Fabiana Parsloe Lex José Renato de Lima Gasparini	Carlos Eduardo Kehdi Franco Gerodetti Neto	Marcelo Lima Bonanata
Contador					

Acyr de Oliveira Pereira - Diretor de Controladoria e Contabilidade - CRC 1SP 220.266/O-0

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da Helbor Empreendimentos S.A.
São Paulo - SP

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor" ou "Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações 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 e outras informações significativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Helbor Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de Incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Helbor Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião
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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras 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.

Enfase - reconhecimento de receita de unidade imobiliária não concluída
Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.21, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas 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 da 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.

Enfase - rerepresentação das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021
Conforme Nota Explicativa nº 2.24 relativa as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins comparativos, as quais foram reclassificações em relação as originalmente apresentadas, com objetivo de melhor apresentação e possibilitar a comparabilidade entre os exercícios, que ora estão sendo rerepresentadas, conforme requerido pelo CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro". Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria
Principais assuntos de auditoria 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 financeiras, individuais e consolidadas, como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas - estimativa dos custos de construção, Percentual de Conclusão da Obra ("POC") e satisfação da obrigação de desempenho (Notas Explicativas nºs 2.21 e 23 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas)
A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC" - "Percentage of completion") para mensurar e contabilizar as receitas relacionadas às vendas de imóveis em construção, levando em consideração a satisfação de suas obrigações de desempenho, alinhado ao disposto no CPC 47 - Receita de contrato com cliente (IFRS 15) e entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Devido à relevância dos custos orçados de construção a incorrer, que são a base para o reconhecimento das receitas, e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação do cálculo do percentual de conclusão da obra e satisfação da obrigação de desempenho, que pode impactar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor dos investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Efetuamos o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para o reconhecimento do custo e da receita operacional líquida de venda das unidades imobiliárias em construção e realizamos os seguintes principais procedimentos de auditoria: a) comparação dos orçamentos de obra entre os exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais; b) avaliação da documentação suporte relacionada à formação e/ou adições nos orçamentos, assim como o recálculo, em base amostral, das atualizações dos orçamentos de custos de construção, por empreendimento; c) testes em base amostral da documentação suporte para os custos incorridos durante o exercício; d) contratos de venda, comprovantes de recebimentos financeiros e recálculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; e) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados, comparando com aqueles apurados pela administração; e f) avaliamos a adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria aplicados e acima descritos, consideramos que os saldos e valores originados do processo de reconhecimento de receitas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estão representados de forma razoável.

Teste de redução ao valor recuperável ("Impairment") dos imóveis a comercializar e realização das contas a receber (Notas Explicativas nºs 2.8, 2.9, 6 e 7 e das demonstrações financeiras individuais e consolidadas)
A Companhia e suas controladas possuem um volume significativo de imóveis a comercializar em diversas fases de desenvolvimento (terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos) e contas a receber decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, que são controlados diretamente pela Companhia ou por meio de sociedades controladas em conjunto. Qualquer mudança nas condições de mercado pode impactar o valor dos estoques imobiliários, o valor das contas a receber e os investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras e, como consequência, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Para os imóveis a comercializar, nossos procedimentos incluiram, dentre outros: a) com base em amostragem, análise da documentação e das premissas que suportam a decisão da Companhia quanto ao valor realizável desses ativos; b) testes em base amostral dos valores de realização para os imóveis a comercializar concluídos e em construção, comparando-os com os valores médio de vendas realizadas ao longo do exercício; e, c) para os futuros lançamentos imobiliários, avaliamos os estudos de viabilidade e/ou valor de mercado pelo método comparativo e; d) avaliamos a adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia. No que diz respeito ao contas a receber, nossos procedimentos incluiram, dentre outros: a) avaliação da razoabilidade dos critérios e premissas utilizadas pela Companhia para o seu registro; b) análise do "aging list" dos contratos

correlacionando com os casos em que foram incluídos na provisão para risco de crédito e para distrato, bem como o cálculo de sua recuperabilidade, comparando com o histórico de perdas e distratos e; c) avaliamos a adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria acima descritos, consideramos que, no tocante a sua recuperabilidade, os saldos de imóveis a comercializar e contas a receber, registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, bem como as suas respectivas divulgações, estão apresentados de forma razoável.

Outros assuntos
Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 financeiras da Companhia. Para a formação da nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 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 financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício comparativo

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, sem modificação, datado de 29 de março de 2022.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e, portanto, não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a 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 financeiras 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.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras, 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria