

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

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



Comentário do Desempenho 4T23 e 2023

Mogi das Cruzes, 28 de março de 2024 - A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial, anuncia hoje os resultados para o quarto trimestre (4T23) e ano de 2023. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas financeiras 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

Apesar de 2023 reforçamos nossa estratégia de redução de estoques prontos e em construção. Atingimos o valor consolidado de vendas de R\$ 1,5 bilhão no ano, sendo que deste valor 87% corresponderam à comercialização de unidades prontas e em construção.

Encerramos o ano com 10 lançamentos imobiliários somando um VGV Total de R\$ 1,1 bilhão. Nesses projetos atingimos VSO de 18%. A companhia mantém um landbank no valor R\$ 7,7 bilhões (Parte Helbor), reforçando nosso posicionamento em regiões estratégicas de São Paulo e que de forma tática pode ser usado para acelerar a desalavancagem da Companhia.

Vale destacar que ao longo do ano viemos reduzindo nosso consumo de caixa trimestre a trimestre, com destaque para o quarto trimestre onde tivemos geração de caixa líquida de aproximadamente R\$ 24 milhões, marcando o início da trajetória de desalavancagem da Companhia.

Encerramos o ano com o indicador Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido em 69,4%, inferior, ao registrado no final do ano passado. O ano de 2024 continuará desafiador, continuaremos focados na venda do estoque de unidades prontas e em construção e comprometidos com a entrega de 18 empreendimentos previstos para este ano. Dessa forma, manter nosso foco na desalavancagem e geração de caixa da Companhia.

1) DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Helbor lançou 10 projetos ao longo de 2023, que juntos somaram um VGV total líquido de R\$ 1.115,0 milhões, sendo a Parte Helbor R\$ 713,3 milhões. O VSO de lançamentos alcançou 17,6%. Vale ressaltar que o volume de lançamentos reflete a estratégia da Companhia que focou na venda do seu estoque de unidades prontas e em construção.

ROYA

- VGV R\$ 95 mm
- Alto Padrão
- 45 unidades
- 9% Vendido

Para saber mais, acesse:

TRINITY

- VGV R\$ 112 mm
- Alto Padrão
- 321 unidades
- 20% Vendido

Para saber mais, acesse:

Vendas atualizadas até 31 de dezembro de 2023

No quadro a seguir detalhamos os lançamentos realizados ao longo de 2023:

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid.	VGV Total Líquido	VGV Helbor Líquido	Part. Helbor
Reserva Caminhos da Lapa - 3ª Fase	São Paulo	Médio-Alto	171	212.431	81.085	38%
Total 1T23 - 1 Empreendimento			171	212.431	81.085	38%
Total 2T23 - 0			-	-	-	0%
Helbor Open Mind	São Paulo	Alto	390	277.554	235.921	85%
Fazenda Itapety	Mogi das Cruzes	Alto	100	80.347	20.489	26%
Total 3T23 - 2 Empreendimentos			490	357.901	256.409	72%
Helbor Pattee São Paulo - 3ª Fase	São Paulo	Médio	84	63.242	25.297	40%
Helbor Pattee São Bernardo - 3ª Fase	São Bernardo	Médio	108	59.753	29.876	50%
Helbor New Pattee Osasco - 2ª Fase	Osasco	Médio	96	49.803	34.862	70%
My Place Jardim Botânico by Helbor - 2ª Fase	Curitiba	Médio	155	82.627	57.839	70%
Trinity Vila Clementino	São Paulo	Alto	321	111.568	111.568	100%
Roya	São Paulo	Alto	45	95.350	95.350	100%
Fazenda Itapety	Mogi das Cruzes	Alto	100	82.342	20.997	26%
Total 4T23 - 7 Empreendimentos			909	544.684	375.789	69%
Total 2023 - 10 Empreendimentos			1.570	1.115.016	713.284	64%

VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Brutas Totais no trimestre totalizaram R\$ 426,0 milhões. No período houve um aumento das vendas na ordem de 7,9% na comparação com o 3T23 e um acréscimo de 58,8% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Já as Vendas Brutas Parte Helbor totalizaram R\$ 257,7 milhões no 4T23, representando um aumento de 4,2% frente o 3T23 e um aumento de 44,6% quando comparado com o 4T22.

No acumulado do ano as vendas somaram R\$ 1.541,4 milhões, um acréscimo de 7,2% em relação ao ano anterior. A Parte Helbor somou R\$ 949,5 milhões, 8,9% acima do ano de 2022.

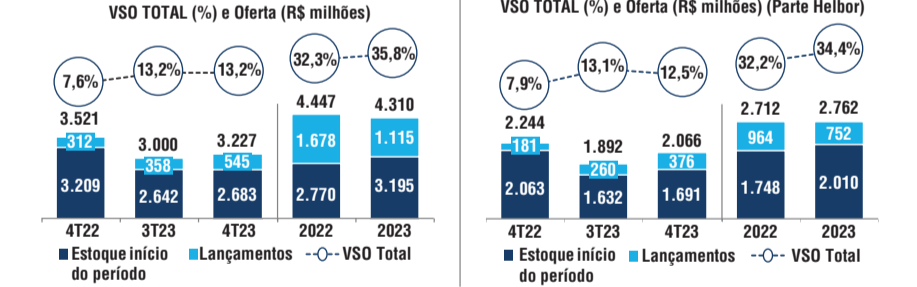
Das Vendas Totais no 4T23, 21,0% correspondem à comercialização de unidades prontas, 62,3% em construção e 16,7% de lançamentos. No acumulado do ano o perfil das vendas foi de 23,5% correspondentes a unidades prontas, 63,7% em construção e 12,8% de lançamentos.

A Velocidade de Vendas Total, medida pelo indicador VSO, foi de 13,2% no 4T23, um aumento de 5,6 p.p. na comparação com o VSO apresentado no 4T22 e em linha quando comparado com o 3T23. O VSO Parte Helbor alcançou 12,5% um incremento de 4,5 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e em linha quando comparado ao 3T23. No ano o VSO foi de 35,8%, 3,5 p.p. acima do valor registrado em 2022. O VSO Parte Helbor alcançou 34,4%, um aumento de 2,3 p.p. em relação ao ano anterior.

Os Distratos somaram R\$ 37,3 milhões no trimestre, sendo R\$ 22,7 milhões Parte Helbor. No acumulado do ano os Distratos somaram R\$ 125,3 milhões, sendo Parte Helbor R\$ 88,8 milhões.

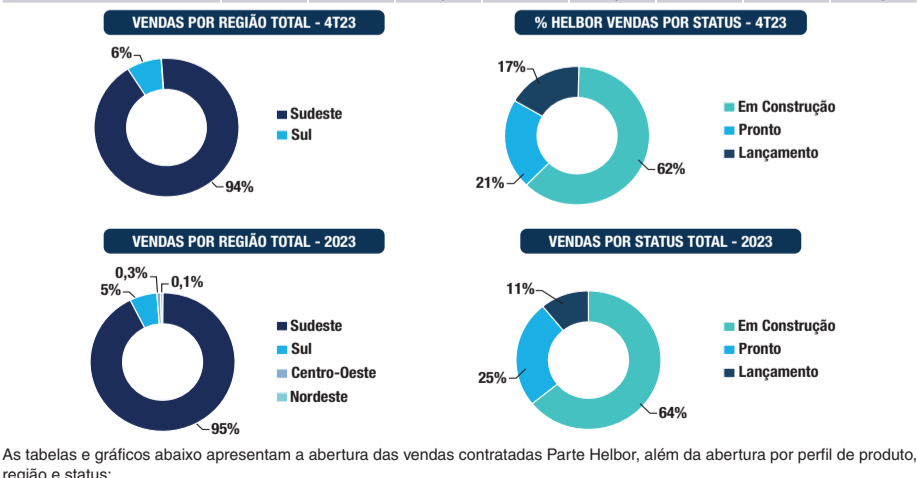
As Vendas Líquidas de Distratos no trimestre totalizaram R\$ 388,7 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de distratos R\$ 235,1 milhões. No acumulado do ano as Vendas Líquidas de distratos somaram R\$ 1.416,1 milhões, sendo a Parte Helbor igual a R\$ 856,6 milhões.

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



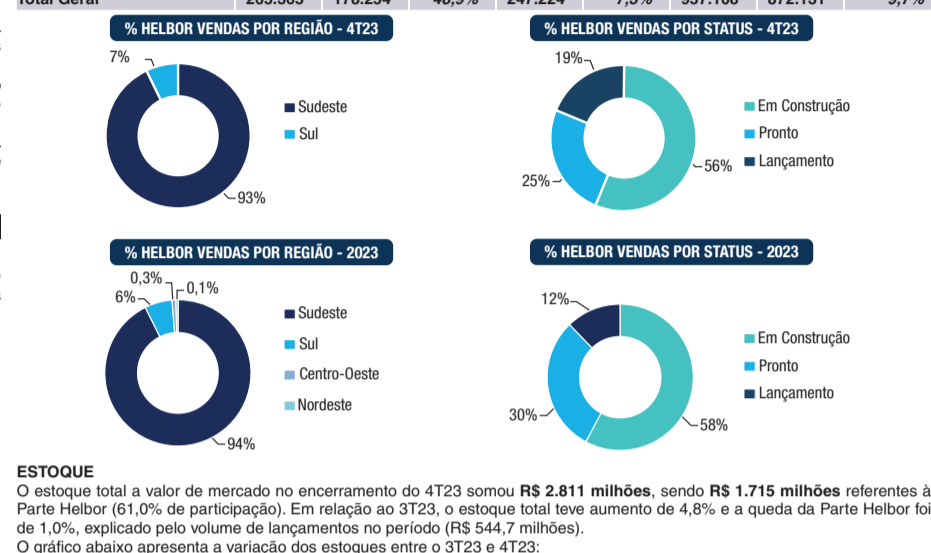
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas Totais, além da abertura por perfil de produto, região e status:

Vendas(100%)	4T23	4T22	4T23 x 4T22	3T23	4T23 x 3T23	2023	2022	2023 x 2022
Altíssimo	78.487	21.585	263,6%	32.287	143,1%	218.777	276.572	-20,9%
Alto	63.154	61.878	2,1%	103.948	-39,2%	266.118	204.036	30,4%
Comercial	26.497	35.544	-25,5%	27.522	-3,7%	123.734	123.274	0,4%
Médio Alto	189.888	98.700	92,4%	162.209	17,1%	668.894	587.691	13,8%
Médio	60.928	47.913	27,2%	62.261	-2,1%	232.688	223.019	4,3%
Econômico	7.052	2.595	171,8%	6.521	8,1%	31.193	22.776	37,0%
Total Geral	426.007	268.216	58,8%	394.748	7,9%	1.541.405	1.437.367	7,2%



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

Vendas (% Helbor)	4T23	4T22	4T23 x 4T22	3T23	4T23 x 3T23	2023	2022	2023 x 2022
Altíssimo	45.985	12.154	278,3%	18.565	147,7%	124.921	148.526	-15,9%
Alto	51.219	42.509	20,5%	82.882	-38,2%	197.325	136.492	44,6%
Comercial	22.307	29.261	-23,8%	22.947	-2,8%	103.114	102.217	0,9%
Médio Alto	107.317	63.708	68,5%	86.179	24,5%	381.361	336.071	13,5%
Médio	33.963	28.912	17,5%	32.412	4,8%	128.526	131.799	-2,5%
Econômico	4.574	1.709	167,6%	4.240	7,9%	21.862	17.027	28,4%
Total Geral	265.365	178.254	48,9%	247.224	7,3%	957.108	872.131	9,7%



ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 4T23 somou R\$ 2.811 milhões, sendo R\$ 1.715 milhões referentes à Parte Helbor (61,0% de participação). Em relação ao 3T23, o estoque total teve aumento de 4,8% e a queda da Parte Helbor foi de 1,0%, explicado pelo volume de lançamentos no período (R\$ 544,7 milhões). O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 3T23 e 4T23:



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

4T23		4T23	4T22	4T23 x 4T22	3T23	4T23 x 3T23
Legado¹	221.721	383.906	-42,2%	241.989	-8,4%	
Novo Ciclo²	111.354	107.190	3,9%	78.662	41,6%	
Total Geral	333.075	491.096	-32,2%	320.651	3,9%	

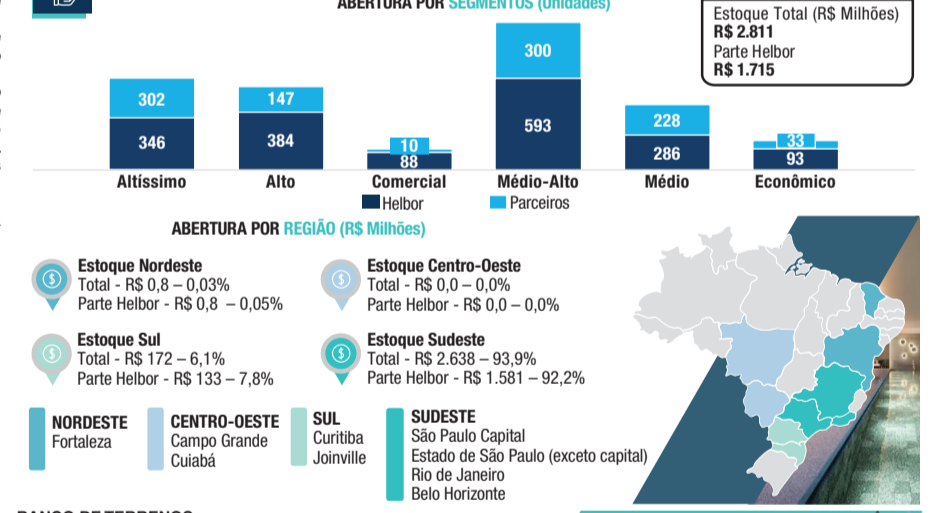
¹ Projetos lançados até dezembro de 2017. ² Projetos lançados a partir de 2018.

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

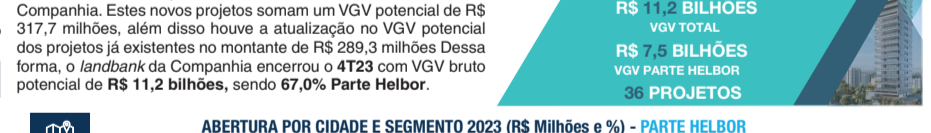
4T23		4T23	4T22	4T23 x 4T22	3T23	4T23 x 3T23
Legado¹	186.234	321.295	-42,0%	203.092	-8,3%	
Novo Ciclo²	78.338	72.163	8,6%	54.211	44,5%	
Total Geral	264.572	393.458	-32,8%	257.303	2,8%	

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

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



ABERTURA POR CIDADE E SEGMENTO 2023 (R\$ Milhões e %) - PARTE HELBOR



ENTREGAS

A Companhia entregou 7 empreendimentos ao longo do ano, sendo um na cidade de Campinas, dois na cidade de Mogi das Cruzes e quatro na cidade de São Paulo totalizando 978 unidades e um VGV total de R\$ 722,4 milhões sendo 70,0% Parte Helbor. Os Repasses totalizaram R\$ 858,0 milhões no ano, um acréscimo de 47,7% em relação a 2022.

Empreendimentos Entregues	Localização	Segmento	Unid.¹	VGV Total Líquido¹	VGV Helbor Líquido¹	Part. Helbor
Helbor Passeo Pattee Mogilar - 1ª Fase	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	324	229.989	183.991	80%
Helbor My Square	São Paulo	Médio-Alto	252	115.963	57.982	50%
Total 1T23 - 2 Empreendimentos			576	345.952	241.973	70%
Total 2T23 - 0			0	0	0	0%
Helbor Edition Vila Madalena	São Paulo	Alto	169	107.482	96.734	90%
Total 3T23 - 3 Empreendimentos			169	107.482	96.734	90%
Helbor Allure	São Paulo	Alto	30	52.835	44.910	85%
Helbor Supreme Pinheiros	São Paulo	Alto	43	77.320	54.124	70%
Reserva Ipoema by Helbor - 1ª Fase	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	70	91.120	36.448	40%
DNA Taquaral	Campinas	Médio-Alto	90	47.694	33.386	70%
Total 4T23 - 4 Empreendimentos			233	268.969	168.866	63%
Total 2023 - 7 Empreendimentos			978	722.403	507.575	70%

EMPREENDIMENTOS

Empreendimentos Entregues	Localização	Segmento	Unid.¹	VGV Total Líquido¹	VGV Helbor Líquido¹	Part. Helbor
Helbor Passeo Pattee Mogilar - 1ª Fase	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	324	229.989	183.991	80%
Helbor My Square	São Paulo	Médio-Alto	252	115.963	57.982	50%
Total 1T23 - 2 Empreendimentos			576	345.952	241.973	70%
Total 2T23 - 0			0	0	0	0%
Helbor Edition Vila Madalena	São Paulo	Alto	169	107.482	96.734	90%
Total 3T23 - 3 Empreendimentos			169	107.482	96.734	90%
Helbor Allure	São Paulo	Alto	30	52.835	44.910	85%
Helbor Supreme Pinheiros	São Paulo	Alto	43	77.320	54.124	70%
Reserva Ipoema by Helbor - 1ª Fase	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	70	91.120	36.448	4

* continuação

Comentário do Desempenho 4T23 e 2023



2) DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)

No 4T23, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 347,0 milhões**, um aumento de 61,4% na comparação com o mesmo período do ano anterior, explicada pela maior concentração na venda de unidades em construção, que representou 83,3% do volume vendido no período, influenciando no reconhecimento da ROL que segue o método PoC (Percentage of Completion) de cada empreendimento. Na comparação com o 3T23, a **Receita Operacional Líquida** registrou um crescimento de 6,9%, explicada pela **mix** de vendas, que foi mais concentrado na venda de unidades prontas e em construção.

No acumulado do ano, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 1.276,0 milhões**, um acréscimo de 40,8% em relação a 2022, explicado pelo **mix** de vendas mais concentrado em unidades prontas e em construção (87% em 2023 vs. 53% em 2022).



CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** alcançaram **R\$ 229,6 milhões** no 4T23 registrando um aumento de 50,3% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, este aumento reflete: (i) a maior concentração na venda de unidades em construção no período e (ii) o aumento dos encargos financeiros capitalizados no período. Em relação ao 3T23 os **Custos Operacionais** ficaram em linha na comparação entre os períodos.

No ano de 2023, os **Custos Operacionais** somaram **R\$ 897,4 milhões**, um aumento de 37,3% em relação ao ano de 2022, explicado pela maior concentração na venda de unidades prontas e em construção no período e pela maior capitalização de encargos financeiros no período.

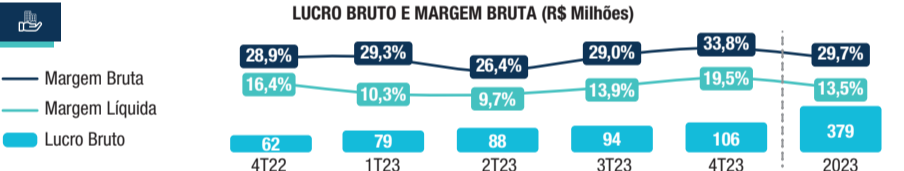
No 4T23, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 117,3 milhões** registrando um aumento de 88,7% vis-à-vis o 4T22. A **Margem Bruta** do 4T23, por sua vez, registrou um aumento de 4,9 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior, passando de 28,9% para 33,8%. A **Margem Bruta ajustada** do 4T23 apresentou aumento de 7,1 p.p. em comparação com o 4T22 saindo de 36,3% para 43,4%, influenciada pelos encargos financeiros do período.

No acumulado do ano, o **Lucro Bruto** apresentou um aumento de 24,7%. Nesse mesmo período, a **margem bruta** registrou um aumento de 4,8 p.p., passando de 29,0%, para 33,8%. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve um acréscimo de 0,6 p.p. saindo de 42,8%, para 43,4%.

No acumulado do ano, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 378,7 milhões**, um crescimento de 49,7% em relação a 2022. A **Margem Bruta** foi de 29,7%, um acréscimo de 1,8 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior. A **Margem Bruta ajustada** do ano de 2023 alcançou **40,0%**, apresentando um acréscimo de 5,2 p.p. na comparação com 2022, influenciada pelos encargos financeiros do período.

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

(R\$ Mil)	4T23	4T22	4T23 x 4T22	3T23	4T23 x 3T23	2023	2022	2023 x 2022
Receita Operacional Líquida	346.981	214.980	61,4%	324.618	6,9%	1.276.089	906.437	40,8%
Custos Operacionais	(229.649)	(152.816)	50,3%	(230.519)	-0,4%	(897.396)	(653.507)	37,3%
Lucro Bruto	117.332	62.164	88,7%	94.099	24,7%	378.693	252.930	49,7%
Margem Bruta	33,8%	28,9%	4,9 p.p.	29,0%	4,8 p.p.	27,9%	27,9%	1,8 p.p.
Receita Operacional Líquida	346.981	214.980	61,4%	324.618	6,9%	1.276.089	906.437	40,8%
(-) Ajuste a valor presente	801	(329)	-343,5%	(1.604)	-149,9%	(1.485)	(7.093)	-79,1%
Receita Operacional Líquida Ajustada	346.180	215.309	60,8%	326.222	6,1%	1.277.574	913.530	39,9%
Custos Operacionais	(229.649)	(152.816)	50,3%	(230.519)	-0,4%	(897.396)	(653.507)	37,3%
(-) Encargos Financeiros	(33.656)	(15.767)	113,5%	(44.076)	-23,6%	(130.512)	(57.586)	126,6%
(=) Custos Operacionais Ajustados	(195.993)	(137.049)	43,0%	(186.443)	5,1%	(766.884)	(595.921)	28,7%
Lucro Bruto Ajustado	150.187	78.260	91,9%	139.779	7,4%	510.690	317.609	60,8%
Margem Bruta Ajustada	43,4%	36,3%	7,1 p.p.	42,8%	0,60 p.p.	40,0%	34,8%	5,2 p.p.



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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)

No 4T23, o **DGA** totalizou **R\$ 25,1 milhões** um aumento de 36,6% se comparado com o mesmo período de 2022, explicado pela maior despesa com: (i) Despesas Legais e (ii) Serviços Profissionais. Já na comparação com o 3T23, o **DGA** registrou um acréscimo de 1,4%, em função das maiores (i) Despesas com Serviços Profissionais e (ii) Outras Despesas Administrativas, parcialmente compensadas pela redução com Despesas com Pessoal. Dessa forma, as despesas representaram 7,2% da Receita Líquida do período, uma redução de 1,3 p.p. em relação ao 4T22 e de 0,4 p.p. quando comparado com o 3T23.

Em 2023, o **DGA** somou **R\$ 100,6 milhões** um aumento de 8,4%, em função do aumento nas Despesas com (i) Pessoal, principalmente em função do acordo coletivo negociado entre os períodos, (ii) Depreciação e Amortização e (iii) Serviços Profissionais, parcialmente compensadas pela redução na linha de Ocupação e Reparos e manutenções.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas de 2023, 73,8% são despesas alocadas à controladora, e 26,2% são referentes às SPE's.

(R\$ Mil)	4T23	4T22	4T23 x 4T22	3T23	4T23 x 3T23	2023	2022	2023 x 2022
Pessoal	(8.605)	(8.397)	2,5%	(9.513)	-9,5%	(37.064)	(34.103)	8,7%
Serviços Profissionais	(5.053)	(3.074)	64,4%	(3.757)	34,5%	(17.000)	(15.198)	11,9%
Ocupação	(971)	(1.255)	-22,6%	(920)	5,5%	(3.921)	(4.756)	-17,6%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(5.198)	(4.596)	13,1%	(4.929)	5,5%	(18.898)	(17.212)	9,8%
Despesas Legais	(1.004)	2.618	-138,3%	(1.614)	-37,8%	(6.007)	(7.251)	-17,2%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.962)	(1.427)	37,5%	(2.237)	-12,3%	(8.565)	(5.993)	42,9%
Materiais Gerais	(840)	(557)	50,8%	(952)	-11,8%	(4.046)	(2.983)	35,6%
Outras Despesas Administrativas	(1.463)	(1.685)	-13,2%	(838)	74,6%	(5.107)	(5.339)	-4,3%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(25.096)	(18.373)	36,6%	(24.760)	1,4%	(100.608)	(92.835)	8,4%
Receita Operacional Líquida	346.981	214.980	61,4%	324.618	6,9%	1.276.089	906.437	40,8%
DGA/Receita Líquida	7,2%	8,5%	-1,3 p.p.	7,6%	-0,4 p.p.	7,9%	10,2%	-2,34 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

No 4T23, as **Despesas Comerciais** totalizaram **R\$ 22,3 milhões**, redução de 4,8% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, explicada pelos menores gastos com (i) Publicidade e Propaganda e (ii) Estandes de vendas, em função do menor volume de lançamentos entre os períodos, parcialmente compensada pelo aumento de despesas relacionadas com as Comissões de Vendas, em função do maior volume vendido de unidades lançadas e em construção entre os períodos. Na comparação com o 3T23 houve uma redução de 20,8% em função das menores despesas com (i) Comissões de vendas, (ii) Publicidade e Propaganda e (iii) Estande de vendas. Esses valores corresponderam a 6,4%, 8,6% e 10,9% da receita líquida do 4T23, 3T23 e 4T22, respectivamente.

No acumulado de 2023, as **Despesas Comerciais** somaram **R\$ 109,3 milhões**, um crescimento de 24,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. O aumento é explicado pelas maiores despesas com Comissões de Vendas, em função do maior volume vendido no período, parcialmente compensado pela redução das Despesas com Condomínio de unidades de estoque.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	4T23	4T22	4T23 x 4T22	3T23	4T23 x 3T23	2023	2022	2023 x 2022
Publicidade e Propaganda	(4.488)	(6.537)	-31,3%	(6.684)	-32,9%	(23.487)	(21.306)	10,2%
Comissões de Venda	(8.730)	(6.329)	37,9%	(11.114)	-21,5%	(42.417)	(23.197)	82,9%
Estandes de Venda	(4.951)	(5.747)	-13,9%	(6.168)	-19,7%	(23.847)	(21.192)	12,5%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.003)	(1.481)	-32,3%	(1.012)	-0,9%	(4.543)	(5.158)	-11,9%
Taxa de Administração	(44)	(144)	-69,4%	(135)	-67,4%	(735)	(699)	5,2%
Condomínio de unidades de estoque	(3.034)	(3.136)	-3,3%	(2.964)	2,4%	(14.260)	(16.055)	-11,2%
Total Despesas Comerciais	(22.250)	(23.374)	-4,8%	(28.077)	-20,8%	(109.289)	(87.607)	24,7%
Receita Operacional Líquida	346.981	214.980	61,4%	324.618	6,9%	1.276.089	906.437	40,8%
Despesas Comerciais/Receita Líquida	6,4%	10,9%	-4,50 p.p.	8,6%	-2,2 p.p.	8,6%	9,7%	-1,1 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T23, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 10,3 milhões**, aumento de 62,1% se comparada ao mesmo período do ano anterior e de 4,3% em relação ao 3T23. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 15,5 milhões** no período, uma queda de 30,3% vis-à-vis o 4T22 e uma redução de 8,6% se comparado ao 3T23. Com isso, o **Resultado Financeiro** do trimestre resultou em uma Despesa Financeira na ordem de **R\$ 5,2 milhões** versus **R\$ 15,9 milhões** registrada no 4T22, tal variação é explicada, principalmente, pela variação dos saldos da variação monetária ativa e passiva que são indexados pelo IGP-M e pela menor

despesa com juros, em função da redução na taxa de juros na comparação entre os períodos. Quando comparado ao trimestre anterior, houve uma redução de 26,4% no Resultado Financeiro, explicado pelo menor Juros incorrido no período.

No ano de 2023, o **Resultado Financeiro** foi de uma **Despesa Financeira** de **R\$ 26,5 milhões** versus **R\$ 20,9 milhões** em 2022. Variação explicada pelo maior volume de Juros incorridos entre os períodos em função do maior saldo de empréstimos e financiamentos contratados.

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	4T23	4T22	4T23 x 4T22	3T23	4T23 x 3T23	2023	2022	2023 x 2022
Receitas de Aplicações								
Financeiras	2.374	4.105	-42,2%	3.466	-31,5%	11.193	15.151	-26,1%
Variação Monetária Ativa	6.151	1.062	479,2%	4.021	53,0%	20.525	32.886	-37,6%
Juros Ativos sobre Contratos	1.543	986	56,5%	2.174	-29,0%	11.464	10.997	4,2%
Juros e Multas por Atraso	206	139	48,2%	188	9,6%	820	516	58,9%
Outras Receitas Financeiras	5	48	-89,6%	4	25,0%	40	253	-84,2%
Total de Receitas Financeiras	10.279	6.340	62,1%	9.853	4,3%	44.042	59.803	-26,4%
Juros Pagos ou Incorridos	(13.754)	(19.536)	-29,6%	(16.182)	-15,0%	(63.120)	(56.392)	11,9%
Variação Monetária Passiva	(214)	(1.040)	-79,4%	(502)	-57,4%	(2.350)	(14.390)	-83,7%
Comissões e despesas bancárias	(268)	(273)	-1,8%	(172)	55,8%	(1.029)	(1.008)	2,1%
Outras Despesas Financeiras	(1.291)	(1.438)	-10,2%	(132)	878,0%	(4.067)	(8.877)	-54,2%
Total de Despesas Financeiras	(15.527)	(22.287)	-30,3%	(16.988)	-8,6%	(70.566)	(80.667)	-12,5%
Resultado Financeiro	(5.248)	(15.947)	-67,1%	(7.135)	-26,4%	(26.524)	(20.864)	27,1%

EBITDA

No 4T23, o **EBITDA** totalizou **R\$ 86,8 milhões**, um aumento de 37,8% ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA de **R\$ 63,0 milhões**, fruto do melhor resultado na comparação entre os períodos, conforme explicado nos capítulos anteriores deste release. A **Margem EBITDA**, por sua vez, foi de **25,0%**, um aumento de 4,3 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior.

No ano, o **EBITDA** somou **R\$ 256,3 milhões**, um crescimento de 50,1% em relação a 2022, com uma Margem EBITDA de 20,1% ou 1,3 p.p. acima do mesmo período do ano anterior.

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

(R\$ Mil)	4T23	4T22	4T23 x 4T22	3T23	4T23 x 3T23	2023	2022	2023 x 2022
Lucro Antes do IR e da CS	74.822	39.884	87,6%	52.344	42,9%	200.881	126.419	58,9%
(-) Receitas Financeiras	10.279	6.340	62,1%	9.853	4,3%	44.042	59.803	-26,4%
(+) Despesas Financeiras	15.527	22.287	-30,3%	16.988	-8,6%	70.566	80.667	-12,5%
(+) Depreciação e Amortização	6.737	7.167	-6,0%	6.953	-3,1%	28.944	23.458	23,4%
EBITDA	86.807	62.998	37,8%	66.432	30,7%	256.349	170.741	50,1%
(+) Ajuste a Valor Presente	(801)	329	-343,5%	1.604	-149,9%	1.485	7.093	-79,1%
(+) Outras receitas e despesas	(15.587)	(38.082)	-59,1%	(1.726)	803,1%	(21.301)	(45.289)	-53,0%
(+) Encargos Financeiros no Custo	33.656	15.767	113,5%	44.076	-23,6%	130.512	57.586	126,6%
EBITDA Ajustado	104.075	41.012	153,8%	110.386	-5,7%	367.045	190.131	93,0%
Receita Operacional Líquida Ajustada	346.180	215.309	60,8%	326.222	6,1%	1.277.574	913.530	39,9%
Margem EBITDA Ajustada	30,1%	19,0%	11,1 p.p.	33,8%	-3,7 p.p.	28,7%	20,8%	7,9 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

No 4T23, a Companhia registrou um **Lucro Líquido consolidado** de **R\$ 67,5 milhões**, um aumento de **92,0%** em relação ao mesmo período do ano passado e crescimento de 50,1% em relação ao 3T23. O **Lucro Líquido da controladora** alcançou **R\$ 28,7 milhões**, aumento de **56,5%** em relação ao mesmo período do ano anterior, tal aumento é explicado pelo melhor resultado operacional descrito nos capítulos anteriores. Em relação ao 3T23, o **Lucro Líquido da controladora** apresentou um aumento de **R\$ 20,1 milhões**.

A **Margem Líquida** da controladora do período atingiu **8,3%**, praticamente em linha quando comparada com a margem do 4T22. Já na comparação com o trimestre anterior houve um aumento de 5,6 p.p..

No acumulado do ano o **Lucro Líquido consolidado** somou **R\$ 172,8 milhões**, um crescimento de **60,4%** em relação ao ano de 2022. Já o **Lucro Líquido da controladora** alcançou **R\$ 50,8 milhões**, valor em linha quando comparado com o ano de 2022.

A **Margem Líquida** da controladora no ano foi de **13,5%**, aumento de 1,7 p.p. em

- * continuação

Comentário do Desempenho 4T23 e 2023

A dívida bruta encerrou o ano de 2023 com uma redução de 0,8% na comparação com o 3T23 e um aumento de 5,9% em relação ao saldo final de 2022. Vale ressaltar que 82% do aumento da dívida bruta na comparação entre 2023 e 2022 foi observado na linha de Financiamento de Obra, em decorrência do ritmo acelerado das obras em andamento.

A Dívida Líquida da Helbor ao final de 2023 representou 69,4% do Patrimônio Líquido consolidado uma redução de 3,4 p.p. em relação ao 3T23 e em linha com o valor registrado ao final de 2022.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da Dívida Líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	4T23	4T22	4T23 x 4T22	3T23	4T23 x 3T23
Endividamento Total	1.923.308	1.815.950	5,9%	1.938.019	-0,8%
Disponibilidades	277.926	335.466	-17,2%	268.232	3,6%
Dívida Líquida	1.645.382	1.480.484	11,1%	1.669.787	-1,5%
Financiamento de Obra (SFH, CCB e CRI)	1.610.689	1.454.622	10,7%	1.478.502	8,9%
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	34.693	25.862	34,1%	191.285	-81,9%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.369.597	2.124.817	11,5%	2.292.329	3,4%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido Consolidado	69,4%	69,7%	-0,3 p.p.	72,8%	-3,4 p.p.

No 4T23 registramos **Geração de caixa** de R\$ 24,4 milhões fruto, principalmente do maior volume de repasses entre os trimestres.

Endividamento (R\$ Mil)	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Disponibilidades	335.466	267.246	427.020	268.232	277.926
Empréstimos e Financiamentos	1.815.950	1.819.100	2.069.667	1.938.019	1.923.308
Dívida líquida - Início do período	1.311.112	1.480.484	1.551.854	1.642.647	1.669.787
Dívida líquida - Fim do período	1.480.484	1.551.854	1.642.647	1.669.787	1.645.382
(Cash Burn) Geração de Caixa	-169.372	-71.370	-90.793	-27.140	24.405

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S/S, "Baker Tilly") foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações Financeiras individuais e consolidadas de 2023.

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2023.

A Companhia e suas controladas, por meio dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente.

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

Balancos Patrimoniais Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.177	21.538	128.866	153.144
Títulos e valores mobiliários	5	11.385	53.116	149.060	182.322
Contas a receber	6	17.724	6.084	731.001	457.848
Imóveis a comercializar	7	5.475	1.258	2.064.466	2.135.996
Outros ativos		<u>39.330</u>	<u>19.725</u>	<u>129.971</u>	<u>76.965</u>
Total do ativo circulante		80.091	101.721	3.203.364	3.006.275
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	34.470	38.026	326.392	319.229
Imóveis a comercializar	7	815	815	1.316.690	993.325
Partes relacionadas	8,1(i)	1.028.081	879.941	310.243	58.390
Depósitos judiciais	20(c)	3.023	2.937	17.596	15.992
Outros ativos		–	–	32.571	56.016
Investimentos	9	2.974.816	2.516.213	556.138	482.095
Propriedades para investimento	10	–	9.832	237.300	170.031
Imobilizado e intangível	11	<u>37.195</u>	<u>42.839</u>	<u>80.590</u>	<u>96.178</u>
Total do ativo não circulante		4.078.400	3.490.603	2.877.520	2.191.256
Total do ativo		4.158.491	3.592.324	6.080.884	5.197.531

As notas explicativas da administração são parte integrante

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	425.134	488.384	762.271	583.678
Debêntures	13	41.302	60.612	41.302	60.612
Fornecedores	1	1.502	1.645	41.455	30.382
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	17	12.618	10.867	20.039	16.493
Passivo a descoberto de investidas	9(c)	86.756	24.025	50	–
Tributos diferidos	19	294	93	13.939	10.521
Adiantamentos de clientes	16	–	–	331.178	147.241
Cretores por imóveis compromissados	14	–	–	157.184	85.235
Contas a pagar	15	6.126	1.062	36.803	18.171
Partes relacionadas	8,1(ii)	1.461.497	989.687	41.189	25.678
Dividendos a pagar	21(g)	<u>12.076</u>	<u>12.125</u>	<u>12.077</u>	<u>12.125</u>
Total do passivo circulante		2.047.305	1.588.500	1.457.487	990.136
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	681.835	575.699	1.119.735	1.145.731
Debêntures	13	–	–	25.929	–
Tributos diferidos	19	3.914	3.737	25.735	24.382
Adiantamentos de clientes	16	–	–	664.231	505.380
Cretores por imóveis compromissados	14	–	–	380.378	323.300
Contas a pagar	15	13.297	25.736	38.523	40.044
Provisão para demandas judiciais	20(a)	<u>2.631</u>	<u>573</u>	<u>25.198</u>	<u>17.812</u>
Total do passivo não circulante		701.677	631.674	2.253.800	2.082.578
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)	4.830	6.243	4.830	6.243
Reserva legal	21(e)	11.469	8.926	11.469	8.926
Reserva de lucros	21(f)	144.958	108.729	144.958	108.729
		1.409.509	1.372.150	1.409.509	1.372.150
Participação de acionistas não controladores		–	–	960.088	752.667
Total do patrimônio líquido		1.409.509	1.372.150	2.369.597	2.124.817
Total do passivo e patrimônio líquido		4.158.491	3.592.324	6.080.884	5.197.531

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos

em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais, exceto lucro e prejuízo por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida	23	15.242	6.600	1.276.089	906.437
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	24	(4.826)	–	(897.396)	(653.507)
Lucro bruto		10.416	6.600	378.693	252.930
Despesas e receitas:					
Despesas gerais e administrativas	25(a)	(74.240)	(67.826)	(100.608)	(92.835)
Despesas comerciais	25(b)	(4.595)	(2.303)	(109.289)	(87.607)
Despesas tributárias		(2.045)	(2.604)	(9.036)	(8.468)
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	27	(11.625)	2.153	21.301	45.292
Equivalência patrimonial	9	<u>228.011</u>	<u>119.454</u>	<u>46.344</u>	<u>37.972</u>
Resultado antes do resultado financeiro		<u>145.922</u>	<u>55.474</u>	<u>227.405</u>	<u>147.284</u>
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	26	(121.793)	(35.852)	(70.566)	(80.667)
Receitas financeiras	26	<u>27.467</u>	<u>31.265</u>	<u>44.042</u>	<u>59.803</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		51.596	50.887	200.881	126.420
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	18(a)	–	–	(23.961)	(16.599)
Diferidos	18(a)	(748)	166	(4.079)	(2.080)
Lucro líquido do exercício		<u>50.848</u>	<u>51.053</u>	<u>172.841</u>	<u>107.741</u>
Lucro líquido do exercício atribuível à:					
Acionistas controladores		–	–	50.848	51.053
Acionistas não controladores		–	–	<u>121.993</u>	<u>56.688</u>
				172.841	107.741
Lucro básico por ação (valor expresso em Reais)	22	0,3832	0,3847		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DVA - Demonstrações do Valor Adicionado para os Exercícios Findos

em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
1. Receitas					
1.1 Receita com vendas de imóveis		4.407	–	1.270.660	907.553
1.2 Receita com taxa de administração e serviços		12.553	7.316	20.847	14.366
1.3 Receitas (Despesas) Operacionais		(11.624)	2.153	41.682	47.782
		5.336	9.469	1.333.189	969.701
2. Insumos					
2.1 Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados		(4.826)	–	(908.240)	(653.507)
2.2 Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(17.825)	(15.546)	(124.832)	(105.660)
2.3 Valor Adicionado Bruto		(17.315)	(6.077)	300.317	210.534
3. Retenções					
3.1 Depreciação e amortização		(6.861)	(4.898)	(28.944)	(23.458)
		(6.861)	(4.898)	(28.944)	(23.458)
5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)		(24.176)	(10.975)	271.373	187.076
6. Valor Adicionado Recebido em Transferência					
6.1 Equivalência Patrimonial		228.011	119.454	46.344	37.972
6.2 Receitas Financeiras		27.467	31.265	44.042	59.803
		255.478	150.719	90.386	97.775
		231.302	139.744	361.759	284.851
7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)					
8. Distribuição do Valor Adicionado					
8.1 Pessoal e Encargos					
8.1.1 Remuneração direta		37.241	34.284	38.141	35.091
8.1.2 Benefícios		7.780	6.907	8.169	7.194
8.1.3 FGTS		1.764	1.792	1.834	1.855
		46.785	42.983	48.144	44.140
8.2 Impostos e Contribuições					
8.2.1 Federais		10.651	8.700	62.431	46.063
8.2.2 Estaduais		32	27	32	27
8.2.3 Municipais		781	653	5.692	4.825
		11.464	9.380	68.155	50.915
8.3 Juros e Aluguel					
8.3.1 Juros		120.750	34.615	65.881	71.054
8.3.2 Aluguéis		–	–	578	269
8.3.3 Outras		1.455	1.713	6.160	10.732
		122.205	36.328	72.619	82.055
8.4 Remuneração de Capitais Próprios					
8.4.1 Dividendos propostos		12.077	12.125	12.077	12.125
8.4.2 Lucros retidos		38.771	38.928	38.771	38.928
8.4.3 Acionistas não controladores		–	–	121.993	56.688
		50.848	51.053	172.841	107.741
Total Distribuição do Valor Adicionado		231.302	139.744	361.759	284.851

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

	Notas	Capital social		Reserva de lucros		Patrimônio líquido da controladora	Participação de acionistas não controladores	Patrimônio líquido total
				Reserva legal	Retenção de lucros			
Saldos em 31 de dezembro de 2021								
Lucro líquido do exercício		1.310.225	(36.921)	(25.052)	6.243	6.374	72.353	–
Transações com acionistas não controladores	21(d)	–	–	–	–	–	–	–
Constituição de reserva legal	21(e)	–	–	–	–	–	–	–
Dividendos propostos	21(g)	–	–	–	2.552	–	(2.552)	–
Retenção de lucros	21(f)	–	–	–	–	(12.125)	(12.125)	–
Participação de não controladores		–	–	–	–	36.376	(36.376)	–
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>1.310.225</u>	<u>(36.921)</u>	<u>(25.052)</u>	<u>6.243</u>	<u>8.926</u>	<u>108.729</u>	<u>–</u>
Lucro líquido do exercício		–	–	–	–	–	–	50

***continuação** **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2023 e 2022**
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Percentual de participação	
	31/12/2023	31/12/2022
1. Contexto operacional		
<p>Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia"), é uma sociedade anônima de capital aberto, listada no segmento Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código "HBOR3", com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145 - 15º andar, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.</p> <p>A Companhia tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos.</p>		
2. Resumo das principais políticas financeiras		
2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras		
<p>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia (referências subsequentes como "demonstrações financeiras") foram elaboradas considerando todas as informações relevantes da Companhia, que correspondem àquelas utilizadas na gestão da Administração.</p> <p>As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (<i>International Financial Reporting Standards - IFRS</i>), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.</p> <p>Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/ nº 02/2019 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (NBC TG 47 / IFRS 15).</p> <p>As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas estão divulgadas abaixo ou apresentadas nas respectivas notas explicativas e foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados.</p> <p>As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto por: (i) determinados ativos financeiros; e (ii) propriedades para investimento.</p> <p>O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 28 de março de 2024.</p>		
2.2. Práticas contábeis		
2.2.1. Demonstração do valor adicionado (DVA)		
<p>A apresentação da demonstração do valor adicionado é obrigatória apenas para companhias de capital aberto, de acordo com o item 3 da NBC TG 09, aprovada pela Resolução CFC nº 1.138/08 e alterada pela Resolução CFC nº 1.162/09. Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante os exercícios apresentados. O IFRS não requer a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.</p>		
2.2.2. Julgamento, estimativas e premissas contábeis materiais		
<p>No registro das receitas e despesas do exercício e na elaboração das demonstrações financeiras, foram utilizados julgamentos, estimativas e premissas contábeis para a contabilização de certos ativos, passivos, receitas e despesas do exercício e outras transações. A definição dos julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas pela Administração é elaborada com a utilização das melhores informações disponíveis na data das referidas demonstrações financeiras, envolvendo experiência de eventos passados, previsão de eventos futuros, além do suporte formal de especialistas, quando aplicável. Os resultados reais dos saldos constituídos com a utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis, quando de sua efetiva realização, podem ser divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos anualmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar significativamente as demonstrações financeiras da Companhia.</p>		
2.2.3. Transações e saldos		
<p>Os encargos financeiros incorridos sobre debêntures e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos e estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas como imóveis a comercializar. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção. Nas demonstrações financeiras consolidadas, estas capitalizações estão apresentadas na rubrica de imóveis a comercializar, e são levadas à rubrica de custos das unidades vendidas no resultado à medida que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas informações contábeis consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.</p> <p>A Companhia determina, em cada data de fechamento de balanço, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil, e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.</p>		
2.2.4. Continuidade Operacional		
<p>A Administração concluiu que não há nenhuma incerteza que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.</p>		
2.3. Consolidação		
<p>As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.</p>		
(a) Controladas		
<p>Controladas são todas as entidades (incluindo as SCPs) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As entidades controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e são interrompidas a partir da data em que o controle termina.</p> <p>Os resultados das controladas, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da aquisição. As informações contábeis das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com o da controladora, e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas, sendo consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.</p> <p>As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas, cuja participação percentual na data destas informações contábeis é assim composta:</p>		
	Percentual de participação	
	31/12/2023	31/12/2022
Razão social		
Edifício Helbor Tower	100,000	100,000
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	100,000	100,000
Howa	100,000	100,000
Helbor Resort Reserva do Mar	100,000	100,000
Residencial Helbor Acqualife	100,000	100,000
Cond. Resid. Cap Ferrat	100,000	100,000
Coral Gables	100,000	100,000
Esplanada Life Club	90,000	90,000
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	100,000	100,000
Helbor Reserva do Itapety	100,000	100,000
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	65,000
Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Iperioig Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
LM Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Goiânia Incorporação 14 Ltda.	70,000	70,000
Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	70,000
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000
Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	50,000
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	75,000	60,000
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Razão social		
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	72,500	72,500
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,000	70,000
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	80,000	80,000
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500
Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	57,500	57,500
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	24,750	24,750
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	80,00

→ continuação **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2023 e 2022**
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**(b) Controladas em conjunto e coligadas**

	Percentual de participação	31/12/2023	31/12/2022
Razão social		50,000	50,000
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		50,000	50,000
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.		45,000	45,000
Residencial Goiânia Alpes S.A. Residencial Trinidad Life Style		45,000	45,000
Residencial La Piazza		45,000	45,000
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.		30,000	30,000
Origem Empreendimento Ltda.		0,000001	0,000001
REC República do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.		50,000	50,000
Leopoldo Figueira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.			

(c) Investimentos indiretos

	Percentual de participação	31/12/2023	31/12/2022
Razão social		0,010	0,010
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.		28,377	28,377
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.		50,000	50,000
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.		50,000	50,000
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.		50,000	50,000
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.		20,000	0,000
CCISA 128 Incorporadora Ltda.			

(d) Transações com participações de não controladores

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

(e) Perda de controle em controladas

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

2.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

A principal receita da Companhia e de suas controladas vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de *performance* nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse se caracterizar como uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional. Portanto, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$), mesma moeda da preparação das demonstrações financeira e estão sendo apresentadas em milhares de reais exceto quando expressamente mencionado em contrário.

2.6. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

Títulos e valores mobiliários substancialmente incluem Certificados de Depósitos Bancários (CDB) e Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC).

2.7. Ativos financeiros**2.7.1. Classificação****I) Ativos financeiros ao custo amortizado**

São classificados como ativos financeiros ao custo amortizado, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas destes ativos no modelo de negócios da Companhia.

III) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

2.7.2. Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

2.7.3. Impairment de ativos financeiros

A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito para os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente com base em dados históricos. A análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 - Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c). A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- o dificuldade financeira relevante do devedor;
 - uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
 - a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
 - torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira.
- O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos), descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento possuir uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e esta diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão desta perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.8. Contas a receber

As contas a receber de clientes são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, por meio do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para risco de crédito e distrato.

2.9. Imóveis a comercializar

Os imóveis concluídos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção ou aquisição que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso os imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo de construção compreende a aquisição do terreno, contratação da construtora e outros custos relacionados diretamente a construção, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário) incorridos durante o período de construção, e os juros incidentes sobre debêntures, empréstimos e financiamentos (quando elegíveis), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos".

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros. As permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo dos terrenos permutados.

A classificação dos terrenos a incorporar entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada de acordo a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, sendo a mesma revisada periodicamente pela Administração.

2.10. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas, substancialmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, são apropriadas ao resultado, seguindo o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas.

2.11. Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica "Passivo a descoberto", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome destas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (nota explicativa 9).

2.12. Propriedades para investimento

Após reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo (conforme Nível 3 na classificação de Hierarquia do valor justo), apuradas de forma individual a cada propriedade, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado, atualizado internamente e revisado a cada ano, com atualização anual preparada por empresa especializada de avaliação independente. As taxas de desconto são determinadas individualmente, sendo considerado o custo de oportunidade de cada empreendimento, o nível de risco do empreendimento, a perpetuidade dos fluxos e o crescimento real esperado pela Companhia em suas projeções. Adicionalmente, a Administração avalia se os índices e taxas estão consistentes e uniformes com o esperado pelo mercado. Ganhos e perdas resultantes das variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídas na demonstração do resultado do exercício em que forem geradas.

Uma propriedade para investimento é baixada quando vendida ou quando deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. Uma propriedade para investimento também é transferida quando há intenção de venda.

Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresa qualificada e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.

2.13. Imobilizado

O ativo imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na nota explicativa 11, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que a Companhia historicamente não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é registrado na demonstração do resultado, no exercício em que ocorrer.

O ativo imobilizado é substancialmente representado por estande de vendas e apartamento modelo, cuja vida útil-econômica é superior a um ano e a depreciação leva em consideração o tempo de vida útil-econômica. Adicionalmente, a sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

2.14. Intangível

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

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

Perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. 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 são revisados ao menos uma vez ao ano para correta apresentação nas demonstrações.

2.16. Fornecedores e credores por imóveis compromissados

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) estão 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. Inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Geralmente são reconhecidas ao valor do contrato, 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 valor justo (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 e não 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, 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 tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do desembolso.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações com 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.

(a) Garantias

A Companhia efetua contratação 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.

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

As despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) 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, optaram pelo regime de lucro presumido. Para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

De acordo com a Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 10.931/2004 e alterada pela Lei nº 12.844 de 2013, de forma facultativa e irrevogável, as incorporadoras que constituírem patrimônio de afetação, por meio de averbação no registro de imóveis, poderão se enquadrar no Regime Especial de Tributação (RET), e recolher um imposto único a alíquota de 4% sobre os valores recebidos, regime de caixa, excluindo os cancelamentos, 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 2023 a Companhia não possui impostos diferidos ativos registrados no balanço.

Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos de IRPJ e CSLL não registrados pela Controladora em 31 de dezembro de 2023 totalizam R\$ 430.243 (R\$ 349.384 em 2022), 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

A Companhia oferece plano de bonificação aos seus colaboradores e executivos, e o montante é reconhecido no decorrer do exercício, de acordo com sua competência. Periodicamente os valores são revisados.

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 (porcentagem de conclusão "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 (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.



–* continuação **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2023 e 2022**
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(c) Operações de permuta física

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

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

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

2.21.2. Receitas de serviços

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

2.21.3. Receitas de locação

A receita de locação é composta por alugueis 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. 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 da 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. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

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

(b) Provisão para ajuste a valor de mercado

De acordo com o cenário macroeconômico, a Companhia avaliou seus imóveis a comercializar e efetuou ajuste para refletir o valor de mercado, para os casos em que o custo superava o seu valor de realização, quando aplicável.

(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 a 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) Contingência

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 reconhece provisões 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 distrato e risco de crédito

A Companhia efetua a provisão para distrato, e risco de crédito, 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.

3. Novas normas, revisões e interpretações emitidas pelo IASB.

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

Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 (R2) – acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Alterações na norma IAS 1/CPC 26 - esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Alterações na norma IAS 1/CPC 26 - esclarece que apenas covenants a serem cumpridos em ou antes do final do período do relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1) - esclarece entidade deve divulgar os acordos de financiamento de fornecedores, com informações que permitem aos usuários das demonstrações financeiras avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - exigem a divulgação de informações que permitam aos utilizadores das demonstrações financeiras compreender o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025; Atualmente a Companhia está avaliando os impactos dessas alterações das normas nas demonstrações financeiras. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que elas são emitidas pelo IASB e acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, não terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixas e bancos	3.707	15.952	60.238	76.508
Aplicações financeiras (i)	2.470	5.586	68.628	76.636
	<u>6.177</u>	<u>21.538</u>	<u>128.866</u>	<u>153.144</u>

(i) Aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras e possuem baixo risco de crédito. São remuneradas pela variação média de 100% do Certificado de Depósito Interbancários (CDI) e estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento.

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Certificado de depósito bancário (i)	11.385	32.765	24.729	38.585
Certificados de potencial adicional de construção (ii)	-	-	124.331	123.386
FICFI RF Referenciado DI	-	21	-	21
Recibo de depósito bancário (iii)	-	20.330	-	20.330
	<u>11.385</u>	<u>53.116</u>	<u>149.060</u>	<u>182.322</u>

(i) As aplicações financeiras em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) mantidas em instituições financeiras com remuneração média de 100% do Certificado de Depósito Interbancários (CDI) sem prazo de resgate;

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

(iii) Recibo de Depósito Bancário (RDB) com remuneração média de 100% do Certificado de Depósito Interbancários (CDI).

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber unidades em construção (i)	-	-	691.806	474.920
Contas a receber unidades concluídas (i)	7.924	5.144	363.587	306.203
Total a receber de clientes	<u>7.924</u>	<u>5.144</u>	<u>1.055.393</u>	<u>781.123</u>
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(21.544)	(20.060)
Provisão para risco de crédito e distrato	(2.295)	(2.295)	(57.677)	(28.796)
Alienções de participações societárias (iii)	43.921	41.261	43.921	41.262
Outros créditos a receber (iv)	2.644	-	37.300	3.548
Total do contas a receber	<u>52.194</u>	<u>44.110</u>	<u>1.057.393</u>	<u>777.077</u>
Circulante	<u>17.724</u>	<u>6.084</u>	<u>731.001</u>	<u>457.848</u>
Não circulante	<u>34.470</u>	<u>38.026</u>	<u>326.392</u>	<u>319.229</u>

(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 as contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do Ajuste a Valor Presente (AVP), estão próximos ao valor justo;

(ii) A taxa utilizada no cálculo do AVP em 31 de dezembro de 2023 foi de 5,86% (5,83% em 31 de dezembro de 2022);

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

(iv) Outros créditos compostos por conta corrente com sócios não controladores e demais créditos.

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 90 dias	232	2.289	88.133	87.165
De 91 a 180 dias	364	-	22.970	8.586
Acima de 180 dias	2.362	2.362	92.035	64.751
Total vencidas	<u>2.958</u>	<u>4.651</u>	<u>203.138</u>	<u>160.502</u>
A vencer				
2023	-	-	-	326.551
2024	-	493	552.372	157.818
2025	4.839	-	124.853	41.718
2026	127	-	45.939	21.158
2027 em diante	-	-	129.091	73.376
Total a vencer	<u>4.966</u>	<u>493</u>	<u>852.255</u>	<u>620.621</u>
Total a receber de clientes	<u>7.924</u>	<u>5.144</u>	<u>1.055.393</u>	<u>781.123</u>

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	5.063	55	225.853	592.550
Terrenos a incorporar	815	815	1.711.013	1.188.250
Imóveis em construção	-	-	1.131.501	1.016.427
Loteamentos a comercializar	1.203	1.203	1.203	1.203
Juros apropriados (i)	-	-	373.193	347.095
Provisão para ajuste de valor de mercado	(791)	-	(61.607)	(16.204)
	<u>6.290</u>	<u>2.073</u>	<u>3.381.156</u>	<u>3.129.321</u>
	<u>5.475</u>	<u>1.258</u>	<u>2.064.466</u>	<u>2.135.996</u>
	<u>815</u>	<u>815</u>	<u>1.316.690</u>	<u>993.325</u>

Circulante

Não circulante

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures obtidos pela controladora e cujos recursos são transferidos para as sociedades controladas para aplicação em seus empreendimentos. Os encargos financeiros capitalizados correspondentes às unidades ainda não comercializadas.

8. Transações com partes relacionadas

(i) Saldos e transações

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária, bem como em estruturas societárias segregadas (SPEs e SCPs). A estrutura de administração destes empreendimentos e o gerenciamento de caixa são centralizados, normalmente, pela empresa líder, a qual fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nos saldos de ativos e passivos com partes relacionadas, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros, bem como não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos está entre três a quatro anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

(i) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Esplanada Life Club	-	1	-	-
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	-	1	-	-
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10	99	-
Salvador Incorporação 1 Ltda.	25	-	-	-
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	320	-
Jacarandá Empreendimentos Ltda.	-	-	95	-
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	-	-	70	-
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	-	-
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35	-	-
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	100	-	-
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	110	-	-
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	227	55	-	-
Hesa 34 Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	11	-
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	67.383	67.383	-	-
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.003	18.206	-	-
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	138	-
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	1.437	-	-
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.342	73.301	456	-
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	672	-	-	-
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	230	-
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	923	118	75	-
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.595	24.434	-	-
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.594	10.594	100	-
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	55	-	-
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	780	890	-	-
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	18	-	510	-
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	10.936	10.631	-	1.763
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.885	20.638	135	-
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.659	28.659	159	-
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	330	-
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.361	4.361	650	-
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.905	1.740	-	-
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.050	-
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	100	-
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	13	-	-	-
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	25	30	1.500	-
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.177	34.245	-	-
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	386	90	2.760	-
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	150	-
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.974	18.974	-	-
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.377	25.701	531	-
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	40	-
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	46.970	41.573	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	63.816	19.516	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.552	34.552	-	-
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.255	7.532	-	-
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.044	21.700	-	-
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.697	6.873	-	-
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.201	480	3.806	-
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	280	1.160	30	-
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	23.034	22.279	-	-
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	157	-	-
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.043	7.804	-	-
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	26	565	-	-
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	974	3.775	-	-
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	6.172	6.164	130	-
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	79.070	89.802	-	50
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	445	-	12.967	-
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.539	9.604	220	-
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	275	-
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.471	9.471	130	-
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	74.612	37.867	-	-
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	40	-	-

*continuação										
Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2023 e 2022										
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)										
	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.095	23.116	13.574	—	Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.850	—	—	—	
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	492	120	9.756	—	Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.528	2.430	—	—	
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	5.760	—	Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	110	—	—	
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.645	—	8.660	—	Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.672	2.920	—	—	
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	320	320	23.310	—	Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	375	1.135	70	—	
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.857	20	—	—	Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	26.822	6.554	—	—	
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	18	—	—	Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.799	2.999	—	—	
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	513	210	8.580	—	Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.299	6.199	—	—	
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	374	—	—	—	Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	38	—	—	
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	16.900	—	Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	30.426	30.532	—	—	
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.131	2.019	—	320	Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	69.406	61.766	—	—	
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	480	—	—	Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.217	21.175	—	—	
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	30	—	—	—	Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	720	—	—	—	
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	118	75	—	—	Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.842	8.131	—	—	
Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	—	—	27.216	1.961	Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.475	765	—	—	
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.038	—	—	—	Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.092	8.363	—	—	
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.070	—	—	—	Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.249	16.779	19	—	
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	365	130	2.201	—	Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.179	20.549	—	—	
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	650	650	—	—	Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.141	—	—	—	
Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	100	—	—	Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.304	3.755	—	—	
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	210	10	—	—	Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.885	8.569	—	—	
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	1.400	—	—	Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	51.187	41.841	—	—	
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	675	—	—	Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.160	1.297	209	—	
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	438	—	—	—	Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	200	—	—	
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	211	—	10.965	—	Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	71.792	30.878	—	—	
Butantã Pinheiros Empreend. Imobiliários Ltda.	294	—	—	—	Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.520	6.545	—	—	
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	—	—	19.400	—	Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	30	—	—	—	
Helbaaco Empreendimento Imobiliários Ltda.	—	600	—	600	Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.408	20.429	40	—	
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	37	—	37	—	Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	630	630	—	—	
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.	253	282	252	282	Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.910	9.830	—	—	
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	468	—	Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.603	4.263	46	—	
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	—	—	26.669	16.501	Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.970	17.970	—	—	
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	3.986	4.738	Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	3.610	—	
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	—	—	11.491	8.265	Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.198	7.600	—	—	
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	287	287	Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.606	25.247	—	—	
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	—	—	17.002	12.602	Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	510	—	1.363	—	
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	1.332	1.332	Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000	4.000	680	—	
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	5.714	5.621	Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.309	21.200	—	—	
Total ativo não circulante	1.028.081	879.941	310.243	58.390	Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	932	4.365	8	—	
(i) Contas a receber da controlada Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com suas co-incorporadoras "Hesa 173, Hesa 178 e Hesa 210", respectivamente, referente ao seu percentual de participação nos recebimentos de clientes;					Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	593	593	593	1.184	
(ii) Venda de unidades comerciais da Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (Window Moema) pelo montante de R\$ 34.115 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 6.105 já foram recebidos, R\$ 26.909 a receber e R\$ 1.101 a realizar conforme evolução da obra;					Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	900	—	—	—	
(iii) Reembolso de custas da venda do terreno da TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Helbor Pattee Klabin);					Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	51.980	8.030	—	—	
(iv) Venda de unidades comerciais da Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Supreme Pinheiros) pelo montante de R\$ 20.578 (corrigido pelo INCC/GPM), sendo que R\$ 3.576 já foram recebidos e R\$ 17.002 a receber.					Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	—	—	—	5.194	
(ii) Passivo circulante					Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	90	—	—	—	
					Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.726	21.618	4.513	—	
					Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	54.169	3.180	—	—	
					Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.640	—	—	—	
					Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.770	4.350	780	—	
					Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.915	11.550	—	—	
					Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	770	—	
					Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.585	8.750	—	—	
					Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.900	—	—	—	
					Hesa 199 Investimentos Imobiliários S.A.	6.921	321	—	—	
					Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.935	—	—	—	
					Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.320	—	—	—	
					Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.030	3.500	—	—	
					Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	250	—	—	
					Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.881	12.570	—	—	
					Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	770	—	—	
					Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.500	3.500	—	—	
					Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.263	30.835	—	—	
					Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	3.300	3.300	—	—	
					Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.360	10.495	—	—	
					Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	1.440	—	—	
					Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.728	10.045	—	—	
					Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.	170	—	—	—	
					Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.	216	—	—	—	
					Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.340	10.223	—	—	
					Butantã Pinheiros Empreend. Imobiliários Ltda.	—	—	355	—	
					TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.100	7.200	—	—	
					Caminhos da Lapa I Participações Ltda. (ii)	—	—	—	5.980	
					Caminhos da Lapa II Participações Ltda. (ii)	—	—	—	9.279	
					Caminhos da Lapa III Participações Ltda. (ii)	—	—	—	1.200	
					Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22.829	—	22.829	—	
					HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	6	20	108	20	
					HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	—	—	2.690	2.690	
					HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	—	—	131	131	
					Total passivo circulante	1.461.497	989.687	41.189	25.678	
					(i) Contas a pagar compostos por conta corrente com sócios não controladores e contas a pagar da controlada Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com suas co-incorporadoras Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda., Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda., referente a amortizações do contrato de financiamento de obra, cujo pagamento é feito integralmente na "Hesa 173 e Hesa 178", respectivamente;					
					(ii) Contas a pagar compostos por conta corrente sócios não controladores;					
					(iii) Referente a reembolsos relacionados ao CSC (Centro de serviços compartilhados);					
					(iv) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda. (Pattee Bosque Maia);					
					(v) Referente a reembolsos relacionados a custos da Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda. (Enxovia).					
					8.1. Remuneração dos administradores					
								Controladora e Consolidado		
								31/12/2023	31/12/2022	
					Salários e honorários - Diretoria Estatutária e Administradores			9.108	8.643	
					Remuneração do conselho de Administração			1.007	594	
					Remuneração do comitê de Auditoria			180	144	
					Encargos sociais			2.059	1.876	
					Participação nos lucros ou resultados - Diretoria Estatutária e Administradores			6.544	5.955	
								18.898	17.212	
					9. Investimentos					
					(a) Movimentação dos saldos					
									Controladora	
								31/12/2023	31/12/2022	
					No início do exercício			2.516.213	2.060.293	
					Aumento de capital			317.141	462.584	
					Redução de capital			(133.655)	(210.892)	
					Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos			—	10.457	
					Amortização de ágio			(9.588)	(8.461)	
					Dividendos			(17.640)	(42.211)	
					Provisão para perdas			15.802	15.218	
					Equivalência patrimonial			228.011	119.454	
					Outros			(6.951)	4.900	
								2.909.333	2.411.342	
					Encargos financeiros (i)			65.483	104.871	
					No fim do exercício			2.974.816	2.516.213	
					(i) Juros e encargos financeiros de empréstimos e financiamentos, empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos imobiliários das controladas e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas.					
									Consolidado	
								31/12/2023	31/12/2022	
					No início do exercício			482.095	360.222	
					Aumento de capital			99.235	70.978	
					Redução de capital			(81.427)	(7)	
					Dividendos			(9.704)	(14.041)	
					Equivalência patrimonial			46.344	37.972	
					Outros			2.480	26.971	
								539.023	482.095	
					Encargos financeiros (i)			17.115	—	
					No fim do exercício			556.138	482.095	
					(i) Juros e encargos financeiros de empréstimos e financiamentos, empregados na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos imobiliários das coligadas e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas.					



-★ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

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

(b) Detalhes do saldo de investimento Controladora	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2023				Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Edifício Helbor Tower	271	6	265	342	342	(4)	265	226
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	54	-	54	-	-	245	54	254
Howa	1.403	49	1.354	162	162	322	1.354	6.176
Helbor Resort Reserva do Mar	9	-	9	-	-	-	9	8
Residencial Helbor Acqualife	41	-	41	(83)	(83)	-	41	124
Cond. Resid. Cap Ferrat	22	-	22	1	1	(62)	22	270
Coral Gables	209	94	115	(2)	(2)	497	115	117
Esplanada Life Club	93	64	29	109	98	14	26	334
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	12.788	-	12.788	(12)	(12)	(8)	12.788	10.148
Helbor Reserva do Itapety	4.848	-	4.848	(31)	(31)	(48)	4.848	4.846
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1	128	(127)	(186)	(186)	13	-	467
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	73	-	73	(3)	(3)	(239)	73	510
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	6.161	93	6.068	(201)	(181)	114	5.461	5.985
Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	2	(124)	(124)	(10)	2	18
Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	161	20	141	(4)	(3)	(1)	134	137
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	19	-	19	(13)	(13)	(13)	19	32
Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	19	18	1	40	40	(50)	1	-
Salvador Incorporação 1 Ltda.	496	77	419	(337)	(219)	533	273	765
Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	3	(3)	(3)	(4)	3	6
Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	27	1	26	(2)	(2)	(4)	26	29
Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	49	-	49	(110)	(110)	(512)	49	69
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.049	81	7.968	112	112	222	7.968	7.956
Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	(4)	(4)	(4)	1	2
Iperioig Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	1	(1)	(131)	(131)	(98)	-	6
LM Investimentos Imobiliários Ltda.	2.197	-	2.197	(6)	(6)	154	2.197	2.203
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	412	686	(274)	(6)	(6)	(10)	-	-
Goiania Incorporação 14 Ltda.	38	-	38	(3)	(2)	(23)	27	29
Parque Flamboyant 2 Ltda.	9	(187)	196	(2)	(1)	(3)	137	13
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	1.058	-	1.058	1	1	209	529	529
Jacarandá Incorporadora Ltda.	1.192	302	890	268	134	(272)	445	161
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3	118	(115)	(216)	(151)	(4)	-	46
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	-	7	(2)	(2)	(3)	7	4
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.318	524	794	(314)	(220)	155	556	723
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	411	171	240	(154)	(108)	19	168	234
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	-	7	1	1	(34)	7	-
Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	1	2	(8)	(8)	(61)	2	4.157
Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	889	54	835	46	46	78	835	790
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.308	903	19.405	16	16	(409)	19.405	19.874
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	45	15	30	(514)	(462)	134	27	1.074
Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	163	111	52	(113)	(79)	(82)	37	116
Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.853	-	2.853	(7)	(7)	13	2.853	2.860
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3	5	(2)	(171)	(171)	(8)	-	105
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	132	434	(302)	(403)	(282)	74	-	71
Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	(9)	(6)	(97)	1	4
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	(3)	(3)	(70)	1	896
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.828	277	3.551	(123)	(49)	(63)	1.421	1.470
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	752	589	163	(421)	(211)	(170)	82	292
Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	12	-	12	66	49	(1)	9	35
Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	78	45	33	(5)	(3)	(38)	24	28
Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	5	(3)	(2)	(3)	4	6
Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.345	129	1.216	(14)	(14)	(9)	1.216	1.225
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.378	195	2.183	(126)	(126)	(224)	2.183	2.312
Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(4)	(4)	135	-	3.152
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	3	(20)	(20)	(65)	3	8
Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	831	-	831	(71)	(71)	(13)	831	862
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	38	60	(22)	(41)	(32)	(1)	-	15
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	534	-	534	(97)	(97)	(7)	534	611
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	72	-	72	(4)	(4)	76	72	77
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.832	24	1.808	(16)	(16)	(234)	1.808	2.052
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1	24	(23)	(31)	(31)	(197)	-	6
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	145.359	68.681	76.678	17.598	17.596	20.440	76.671	58.634
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	14	-	14	(1)	(1)	(24)	11	92
Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	47	-	47	(6)	(5)	(5)	38	42
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.855	32	4.823	-	-	(514)	3.373	4.944
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.370	-	5.370	(3)	(3)	(5)	5.370	3.936
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.639	101	1.538	17	13	86	1.230	657
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	45	-	45	(2)	(2)	(4)	45	1.123
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	855	-	855	(5)	(5)	(30)	855	1.485
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.307	83	2.224	(529)	(476)	(673)	2.001	2.535
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.390	19	8.371	214	214	(116)	8.371	6.679
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.578	281	1.297	(89)	(89)	77	1.297	1.786
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.830	888	11.942	(462)	(277)	2.207	7.165	7.784
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.881	-	6.881	172	172	7	6.881	7.207
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.016	831	8.185	(113)	(90)	298	6.548	8.942
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	73	-	73	(2)	(2)	(1)	73	227
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.260	2.854	406	(105)	(73)	(189)	284	3.998
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	8.935	21.353	(12.418)	(1.743)	(1.048)	(1.832)	-	-
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.975	311	1.664	234	234	(69)	1.664	3.018
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.153	17	2.136	(13)	(13)	214	2.136	4.230
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	101	60	41	(63)	(44)	(9)	29	31
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.669	962	9.707	(381)	(229)	544	5.824	6.371
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3	102	(99)	64	64	(5)	-	-
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.554	837	717	198	179	197	645	467
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	221	-	221	(4)	(4)	(89)	221	225
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.152	59	5.093	(100)	(75)	(851)	3.820	3.895
Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	38.488	14.490	23.998	189	189	(2.556)	23.995	32.664
Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.225	1.575	6.650	(880)	(792)	(213)	5.985	15.837
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.359	491	6.868	(632)	(443)	(251)	4.807	5.041
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.739	2.421	7.318	143	115	(145)	5.854	5.136
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.195	120	4.075	(192)	(96)	(312)	2.037	1.826
Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	4.260	5.964	(1.704)	(1.395)	(698)	(87)	-	35
Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	366	1	365	(216)	(108)	95	183	107
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.951	860	28.091	75	37	1.556	14.045	13.506
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.085	13	25.072	(4)	(2)	(1)	12.536	9.350
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.486	-	2.486	122	103	(184)	2.113	2.010
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.345	186	18.159	129	129	387	18.159	18.030
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.000	25	2.975	(49)	(24)	(10)	1.488	1.512
Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	412	10	402	(87)	(87)	(67)	402	1.112
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.007	24.326	15.681	8.133	3.253	(940)	6.273	5.970
Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	67.824	46.683	21.141	5.935	4.748	(197)	16.913	10.871
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.597	201	3.396	57	57	(154)	3.396	3.333
Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	587	1.560	(973)	-	-	298	-	411
Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.071	1.383	8.688	(413)	(413)	(2.206)	8.680	10.173
Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.943	338	6.605	(63)	(46)	(177)	4.789	4.581
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.464	56	1.408	(29)	(23)	444	1.126	1.150
Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.802	2.501	30.301	(1)	(1)	(9)	30.301	22.330
Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	911	52	859	(37)	(37)	(79)	859	871
Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	661	69	592	60	60	(283)	592	1.188
Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.137	17.093	3.044	(50)	(50)	(26)	3.044	2.867
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.146	895	10.251	(243)	(195)	(1)	8.201	7.312
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	14.939	44.501	(29.562)	(3.973)	(2.980)	(7.480)	-	-
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	20.642	63.827	(43.185)	(6.971)	(5.577)	(5.170)	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	72.168	34.556	37.612	(979)	(979)	(1.778)	37.612	37.596
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.413	717	36.696	250	250	2.283	36.696	35.844
Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.739	181	3.558	(249)	(249)	(36)	3.558	11.960
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	45.679	28.659	17.020	3.387	2.371	(1.471)	11.914	54
Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	2	49	(47)	(101)	(101)	(27)	-	27.453
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	56.101	34.421	21.680	(3.515)	(3.515)	(2.671)	21.680	4.209
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.587	7.585	5.002	(1.171)	(820)	496	3.502	5.237
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.014	1.142	30.872	4.617	3.693	9.306	24.698	23.020
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	724	590	134	(13)	(11)	(565)	107	-
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	86	-	86	(3)	(3)	(1)	69	71
Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	146.760	37.606	109.154	21.133	14.793	14.190	76.407	72.020
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.236	427	4.809	(12)	(7)	(196)	2.885	4.118
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	5.537	9.803	(4.266)	(1.426)	(1.284)	(1.177)	-	-
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.314	557	12.757	(779)	(779)	(180)	12.757	13.952
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	95	100	(5)	(2)	(2)	(2)	-	-
Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	15	(59)	(59)	(118)	15	74
Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.489	27	18.462	(7)	(6)	(12)	14.769	13.847
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.464	1.544	9.920	(543)	(489)	366	8.928	10.441
Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	-	9	-	-	200	9	42
Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	41.714	7.461	2.519	104	83	(3.148)	2.267	27.319
Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	44.397	43.218	1.179	(879)	(879)	(2.053)	1.179	7.306
Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.709	13.060	4.649	(7)	(7)	(44)	4.649	4.107
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	428.856	134.688	294.168	40.540	25.338	2.578	183.855	163.671
Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.441	69	2.372	(370)	(370)	302	2.372	2.566
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.781	191	5.590	(188)	(150)	(1.010)	4.472	3.286
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.758	221	8.537	310	279	(470)	7.683	7.404
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.005	-	31.005	(1)	-	(1)	24.806	19.755
Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.121	-	1.121	(1)	(1)	(1)	1.121	917
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.972	1.245	5.727	(98)	(78)	188	4.582	4.780
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	62.211	70.302	(8.091)	(2.338)	(1.637)	914	-	11.823
Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda								

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de taxa real e com isso não foram consideradas premissas de inflação nos cálculos. Abaixo são demonstrados as taxas e descontos, crescimento real na perpetuidade e prazo do fluxo de caixa utilizados para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado.

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de crescimento real/perpetuidade	1%	1%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	9,0%	9,0%
Taxa média de "Cap rate"	9,0%	8,5%

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

Valor justo em 31/12/2023 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
	-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	237.300	247.323	10.023	227.722 (9.578)

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

	Controladora Total do Ativo Imobilizado								
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Imobilizações em andamento	Softwares e Aplicativos	
Custo ou avaliação									
Saldos em 31 de dezembro de 2022	7.798	649	7.078	4.517	5.738	27.433	16.179	6.608	76.000
Adições	400	-	-	-	-	-	-	817	1.217
Baixas	1.142	-	2.173	11.828	1.036	-	(16.179)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	9.340	649	9.251	16.345	6.774	27.433	-	7.425	77.217
Depreciação									
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(5.417)	(286)	(5.230)	(2.711)	(4.361)	(10.266)	-	(4.890)	(33.161)
Depreciação do exercício	(458)	(206)	(452)	(1.955)	(838)	(2.581)	-	(371)	(6.861)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(5.875)	(492)	(5.682)	(4.666)	(5.199)	(12.847)	-	(5.261)	(40.022)
Valor residual									
Saldos em 31 de dezembro de 2023	3.465	157	3.569	11.679	1.575	14.586	-	2.164	37.195
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.381	363	1.848	1.806	1.377	17.167	16.179	1.718	42.839
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	-	-	-

	Controladora Total do Ativo Imobilizado								
	Hardware e periféricos	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Imobilizações em andamento	Softwares e Aplicativos	
Custo ou avaliação									
Saldos em 31 de dezembro de 2022	8.311	649	7.108	4.982	5.738	38.052	126.818	6.890	198.548
Adições	478	-	10	-	-	2.881	13.866	842	18.077
Baixas	-	-	-	-	-	(3.852)	(36.135)	-	(39.987)
Transferências	1.142	-	2.173	11.828	1.036	-	(16.179)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	9.931	649	9.291	16.810	6.774	37.081	88.370	7.732	176.638
Depreciação									
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(5.594)	(286)	(5.240)	(2.897)	(4.360)	(15.586)	(63.476)	(4.931)	(102.370)
Depreciação do exercício	(564)	(206)	(457)	(2.047)	(839)	(4.027)	(20.379)	(425)	(28.944)
Baixas	-	-	-	-	-	-	35.266	-	35.266
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(6.158)	(492)	(5.697)	(4.944)	(5.199)	(19.613)	(48.589)	(5.356)	(96.048)
Valor residual									
Saldos em 31 de dezembro de 2023	3.773	157	3.594	11.866	1.575	17.468	39.781	2.376	80.590
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.717	363	1.868	2.085	1.378	22.466	63.342	1.959	96.178
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	28% a 79%	20%	-

i) Saldos predominantes de estandes de vendas e apartamentos decorados.

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

12. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Financiamento de obras (i)	85.962	85.912	665.319	540.502
Contas garantidas e outras (ii)	271.304	274.788	271.317	274.787
Cédula de Crédito Bancário - Projetos (iii)	273.128	482.505	320.626	485.890
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	476.575	220.878	624.744	428.230
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.106.969	1.064.083	1.882.006	1.729.409
Não circulante	425.134	488.384	762.271	583.678
Não Circulante	681.835	575.699	1.119.735	1.145.731

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2024	175.997	248.456	406.911	600.282
2025	221.600	96.176	296.102	168.938
2026 em diante	284.238	231.067	416.722	376.511
Não Circulante	681.835	575.699	1.119.735	1.145.731

12.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	1.064.083	868.490	1.729.409	1.200.670
Captações	587.033	401.155	1.018.421	950.335
Pagamento do principal	(542.703)	(204.999)	(895.951)	(442.004)
Juros	(153.675)	(119.909)	(241.324)	(181.429)
Encargos sobre financiamentos	152.230	119.346	271.451	201.837
Saldo final	1.106.968	1.064.083	1.882.006	1.729.409

13. Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Quinta emissão	40.865	41.022
Sexta emissão (i)	437	45.519
Saldos em 31 de dezembro de 2023	41.302	86.541
Não Circulante	41.302	60.612
Não Circulante	-	25.929

(i) Liquidação do valor principal no decorrer do exercício de 2023 e valores residuais previstos para liquidação no primeiro trimestre de 2024.

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

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	25.929
Não Circulante	-	25.929

Característica das debêntures (oferta restrita):

	Quinta emissão	Sexta emissão
Data de registro/emissão	20/03/2020	17/06/2021
Convertível em ações	Não	Não
Datas de vencimento	Carência de 36 meses Liquidação será efetuada em agosto de 2024 CDI+2,45% ao ano, base 252 dias	Carência de 36 meses Liquidação será efetuada em março de 2024 IPCA+5,75% ao ano, base 252 dias
Remuneração (taxas anuais) - %	úteis devidos mensalmente	úteis devidos mensalmente
Espécie de garantia	Nihil - quirografia	Nihil - quirografia
Valor nominal	1.000	1.000
Quantidade de títulos emitidos	47	50
Montante emitido	47.000	50.000

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

13.1. Movimentação do exercício

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	86.541	94.095
Pagamento do principal	(47.170)	(11.045)
Juros	(8.396)	(8.740)
Encargos sobre financiamentos	10.327	12.231
Saldo final	41.302	86.541

14. Credores por imóveis comprometidos

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Circulante	157.184	85.235
Ano	-	196.838
2024	-	70.039
2025	208.832	50.981
2026	76.732	5.442
2027 em diante	94.814	22.465
Não circulante	380.378	323.300
Total	537.562	408.535

15. Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aquisições de participações societárias a pagar	3.980	9.957	3.995	9.971
Retenções contratuais a pagar (i)	5	5	26.976	11.169
Distrito a pagar	100	100	12.811	10.045
Arrendamento mercantil a pagar	14.155	16.736	17.507	22.465
Contas a pagar construtoras	-	-	7.294	1.029
Contas a pagar diversas	1.183	-	6.743	3.536
Saldos em 31 de dezembro de 2023	19.423	26.798	75.326	58.215
Não Circulante	6.126	1.062	36.803	18.171
Total	13.297	25.736	38.523	40.044

(i) Cauções retidos dos pagamentos das construtoras dos empreendimentos.

16. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Recebimentos superiores a receita apropriada	341.912	127.917
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	653.497	524.704
Saldos em 31 de dezembro de 2023	995.409	652.621
Não Circulante	331.178	147.241
Total	664.231	505.380

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

17. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Obrigações trabalhistas	8.795	7.104	8.795	7.104
PLR e Bônus	-	-	-	-
Encargos sociais	814	707	2.012	1.202
INSS a recolher	199	182	207	189
FGTS a recolher	13	47	27	68
Programa de Integração Social a recolher	64	246	124	343
Contrib. p/ Financ. da Seguridade Social a recolher	18	-	4.030	2.207
RET - Patrimônio de Afetação a recolher	-	-	353	271
Pls, Cofins e CSSL Retidos na Fonte - Lei 10.833	1.108	1.199	6.753	4.280
Obrigações Tributárias	598	501	739	733
Imposto de Renda na Fonte a recolher	9	81	677	910
Imposto sobre Serviços a recolher	607	582	1.416	1.643
Provisões	2.108	1.982	2.237	2.073
Provisão para Férias e Encargos Sociais	-	-	520	953
Provisão para Imposto de Renda Pessoa Jurídica	-	-	318	440
Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro	2.108	1.982	3.075	3.466
Obrigações sociais e trabalhistas	12.618	10.867	20.039	16.493

18. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ret - Regime Especial de Tributação	-	-	(23.961)	(16.599)
Imposto corrente	-	-	(23.961)	(16.599)
Lucro real	(748)	166	(748)	166
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(3.331)	(2.246)
Imposto diferido	(748)	166	(4.079)	(2.080)
Valor total no resultado do exercício	(748)	166	(28.040)	(18.679)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	51.596	50.887	200.881	

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

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

(b) Custo na emissão de ações
Refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da oferta pública de ações ordinárias da Companhia ocorrida em 2007, no montante de R\$ 13.236 e da captação de recursos relacionado a oferta restrita ocorrida em 2019, no montante de R\$ 23.685. O total do custo das operações totaliza R\$ 36.921.

(c) Ações em tesouraria
Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui 1.157 mil ações em tesouraria, correspondentes a custo de aquisição contabilizado de R\$ 25.052 (preço médio R\$ 4,33).

(d) Ajuste de avaliação patrimonial
O saldo é composto pelos resultados das variações de percentuais de participação societária oriundas de transações de capital.

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

(f) Reserva de retenção de lucros
Reserva de lucros constituída em razão da retenção de parte do lucro líquido, nos termos do artigo 196 da Lei no 6.404/76 e do artigo 50, parágrafo único, da Instrução CVM no 469, de 2 de maio de 2008.

(g) Dividendos
O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos equivalente a 50% do lucro líquido do exercício, ajustado pela constituição de reserva legal, conforme preconizado pela legislação societária, podendo ser reduzido ao mínimo de 25%, caso o orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim o defina. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Foi aprovado pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos no percentual de 25%, no montante de R\$ 12.076 (R\$ 12.125 em 31 de dezembro de 2022) conforme orçamento de capital, em reunião realizada em 28 de março de 2024.

22. Lucro por ação
(a) Básico e diluído
A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023. 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 de ações. A Companhia atualmente não possui programa de opção de ações.

Lucro atribuível aos acionistas da Companhia
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)
Lucro básico diluído por ação - expresso em reais R\$

	31/12/2023		31/12/2022	
	50.848	51.053		
	132.694	132.694		
	<u>0,3832</u>	<u>0,3847</u>		

23. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita com venda de imóveis	4.407	-	1.272.145	914.646
Receita com taxa de administração e serviços	12.553	7.316	20.847	14.366
Aluguel de imóveis próprios	-	-	9.536	2.490
	16.960	7.316	1.302.528	931.502
Ajuste a valor presente	-	-	(1.484)	(7.093)
Tributos sobre vendas de imóveis, serviços e locação	(1.718)	(716)	(24.955)	(17.972)
	(1.718)	(716)	(26.439)	(25.065)
	15.242	6.600	1.276.089	906.437

24. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo de obra/terreno/incorporação	(4.826)	-	(765.793)	(595.338)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(130.512)	(57.586)
Outros custos	-	-	(1.091)	(583)
	(4.826)	-	(897.396)	(653.507)

25. Despesas por natureza
(a) Administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pessoal	(35.477)	(32.734)	(37.064)	(34.103)
Honorários dos administradores (Nota 8.2)	(18.898)	(17.212)	(18.898)	(17.212)
Ocupação	(975)	(2.064)	(3.921)	(4.756)
Serviços profissionais	(6.849)	(5.115)	(17.000)	(15.198)
Materiais gerais	(2.225)	(2.153)	(4.046)	(2.983)
Despesas legais	(520)	(1.003)	(6.007)	(7.251)
Despesas com depreciação e amortização	(6.861)	(4.433)	(8.565)	(5.993)
Reparos e manutenções	-	(132)	(1.010)	(1.368)
Outras despesas administrativas	(2.435)	(2.980)	(4.097)	(3.971)
	(74.240)	(67.826)	(100.608)	(92.835)

(b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Publicidade e propaganda	(2.455)	(1.475)	(23.487)	(21.306)
Estande de venda	(49)	-	(23.847)	(21.192)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(4.543)	(5.158)
Comissões de vendas	(221)	-	(42.417)	(23.197)
Condomínio de unidades em estoque	(1.135)	(129)	(14.260)	(16.055)
Taxa de administração	(735)	(699)	(735)	(699)
	(4.595)	(2.303)	(109.289)	(87.607)

26. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de aplicações financeiras	4.628	8.988	11.193	15.151
Variação monetária ativa	18.560	17.533	20.525	32.886
Juros ativos s/ contratos	4.279	4.526	11.464	10.997
Juros e multas por atraso	-	5	820	516
Outras receitas financeiras	-	213	40	253
	27.467	31.265	44.042	59.803
Juros incorridos (i)	(120.796)	(34.088)	(63.120)	(56.392)
Variação monetária passiva	47	(529)	(2.350)	(14.390)
Comissões e despesas bancárias	(192)	(95)	(1.029)	(1.008)
Outras despesas financeiras	(852)	(1.140)	(4.067)	(8.877)
	(121.793)	(35.852)	(70.566)	(80.667)
	(94.326)	(4.587)	(26.524)	(20.864)

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de financiamentos e operações de crédito obtidos pela controladora e posteriormente transferidos para as controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures, empréstimos e financiamentos e demais operações de crédito são capitalizados na rubrica de investimentos na controladora e posteriormente apropriados ao resultado da controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, os encargos são capitalizados como imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 65.483 (R\$ 104.871 foram capitalizados em 31 de dezembro de 2022).

27. Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para demandas judiciais	(2.058)	905	(5.374)	(2.974)
Resultado com alienações de participações societárias	267	444	267	444
Ganhos ou perdas de investimentos	-	2.022	-	2.022
Outras receitas (despesas) operacionais	(9.834)	(1.218)	(14.964)	4.756
Valor justo de propriedades para investimentos (Nota 10)	-	-	41.372	41.044
	(11.625)	2.153	21.301	45.292

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

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

(a) Risco de mercado
(i) Risco cambial
Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuírem dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco do fluxo de caixa
Conforme mencionado na nota explicativa 6, sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos, incide juros de 12% a.a. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas notas explicativas 4 e 5.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e credores por imóveis compromissados, estão mencionadas nas notas explicativas 12, 13 e 14, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na nota explicativa 8, os saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento imobiliário, o qual está sujeito à variação da taxa referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; (ii) debêntures, as quais estão sujeitas a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) credores por imóveis compromissados, o qual está sujeito à variação do INCC e para o qual existe um *hedge* natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

(b) Risco de crédito
O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. Os riscos de crédito são minimizados pois não há concentração de clientes, as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos e a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel. A Companhia constitui provisão para risco de crédito, conforme detalhado na nota explicativa 6.

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

(c) Risco de liquidez

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

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais. A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2023:

	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa 12)	762.271	703.013	416.722	1.882.006
Debêntures (nota explicativa 13)	41.302	-	-	41.302
Credores por imóveis compromissados (nota explicativa 14)	157.184	208.832	171.546	537.562
	960.757	911.845	588.268	2.460.870

(d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

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

Dados consolidados	31 de dezembro de 2023		Valores e taxas ao ano para 2023			
	Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	<u>68.628</u>		Queda do CDI	13,04%	9,78%	6,52%
CDI	68.628			8.949	6.712	4.475
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	<u>24.729</u>		Queda do CDI	13,04%	9,78%	6,52%
CDI	24.729			3.225	2.418	1.612
Contas a receber de clientes (Nota 6)	<u>1.055.393</u>		Queda do IGP-M	-3,18%	-2,38%	-1,59%
IGP-M	363.587			(11.562)	(8.653)	(5.781)
INCC	691.806		Queda do INCC	3,34%	2,50%	1,67%
				23.091	17.295	11.553
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)		<u>1.882.006</u>				
TR		665.319	Alta da TR	1,75%	2,20%	2,60%
				11.655	14.637	17.298
CDI		1.184.367	Alta do CDI	13,04%	16,30%	19,56%
				154.441	193.052	231.662
IPCA		<u>32.320</u>	Alta do IPCA	4,62%	5,78%	6,93%
				1.493	1.868	2.240
Debêntures (Nota 13)		<u>41.302</u>				
CDI		41.302	Alta do CDI	13,04%	16,30%	19,56%
				5.386	6.732	8.079
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)		<u>537.562</u>				
INCC		415.180	Alta do INCC	3,34%	4,17%	5,01%
				13.867	17.313	20.801
IPCA		47.096	Alta do IPCA	4,62%	5,78%	6,93%
				2.176	2.722	3.264
FIXO		<u>75.286</u>		0,00%	0,00%	0,00%
				-	-	-

(e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2023 e 2022, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser sumarizados:

	31/12/2023	31/12/2022
Total dos financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	1.923.308	1.815.950
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(128.866)	(153.144)
(-) Títulos e valores mobiliários	(149.060)	(182.322)
Dívida líquida	1.645.382	1.480.484
Total do patrimônio líquido consolidado	2.369.597	2.124.817
Índice de alavancagem financeira - %	69,4	69,7

(f) Estimativa do valor justo

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

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

Nível 1: Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços).

Nível 3: Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis).

	Consolidado		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Em milhares de Reais Ativos			
Aplicações financeiras (Notas 4 e 5) - Nível 2	93.357	-	93.357
CEPAC (Notas 4 e 5) - Nível 3	124.331	-	124.331
Contas a receber (Nota 6)	-	1.055.393	1.055.393
Partes relacionadas (Nota 8.1 - i)	-	310.243	310.243
	217.688	1.365.636	1.583.324
Passivo			
Financiamentos (Nota 12)	-	1.882.006	1.882.006
Debêntures (Nota 13)	-	41.302	41.302
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)	-	537.562	537.562
Partes relacionadas (Nota 8.1 - ii)	-	41.189	41.189
	-	2.502.059	2.502.059 </

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas em 31 de Dezembro de 2023 e 2022		
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)		
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	31/12/2023	31/12/2022
Ajustes em receitas apropriadas	2.057	12
Ajustes em contas a receber de clientes	(2.057)	(1.441)
Receita por indenização por distratos	—	—
Ajustes em adiantamento de clientes	—	—
Total	—	(1.429)
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.505.060	1.142.125
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(1.185.518)	(726.919)
Encargos financeiros apropriados	(61.824)	(23.405)
(c) Distratos - custos de construção	716	704
Distratos - encargos financeiros	34	30
Total	(1.246.592)	(749.590)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	320.258	415.910
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.048.016	1.542.759
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(616.437)	(960.140)
Encargos financeiros apropriados	(25.243)	(27.189)
Total	(641.680)	(987.329)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	431.579	582.619

Parecer do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário (CoAud) da HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das Demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas do Relatório da Administração da Companhia e do Relatório de auditoria dos auditores independentes, emitido sem modificação pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos auditores independentes, os membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário opinam, por unanimidade, recomendar a sua aprovação pelo Conselho de administração na reunião do Conselho de administração a ser realizada nessa data.

Mogi das Cruzes, 28 de março de 2024

Emerson Fabri Coordenador	Luiz Antonio Guariente Membro	Moacir Teixeira da Silva Membro
-------------------------------------	-----------------------------------------	-------------------------------------------

Conselho de Administração

Henrique Borenstein - Presidente Moacir Teixeira da Silva	Henry Borenstein Sérgio Alexandre Figueiredo Clemente	Francisco Andrade Conde Marcelo Vitorino Cavalcante Fábio de Araujo Nogueira
----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Diretoria

Henry Borenstein - Presidente Denervaldo Aparecido Setin	Henrique Borenstein	Roberval Lanera Toffoli Acyr de Oliveira Pereira	Fabiana Parsloe Lex Andrea Altieri Bittencourt	Carlos Eduardo Kehdi	Marcelo Lima Bonanata Leonardo Fuchs Piloto
---------------------------------------------------------------------------	----------------------------	-------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------------------------------------

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

Opinão

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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinão 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 2023, 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).

Opinão 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 2023, 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.

Ênfase - 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 de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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 de 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 podem 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) testes, em base amostral, nos contratos de venda, comprovantes de recebimentos financeiros e recálculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; e) testes, em base amostral, de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados, comparando com aqueles apurados pela administração; e f) avaliação da 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 incluíram, dentre outros: a) testes, em base amostral, 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; c) para os futuros lançamentos imobiliários, avaliámos os estudos de viabilidade e/ou valor de mercado pelo método comparativo e; d) avaliação da adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia. No que diz respeito ao contas a receber, nossos procedimentos incluíram, 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) avaliação da 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 do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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 de 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Forneçamos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2024

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. **Fábio Rodrigo Muralo**
CRC 2SP-031.269/O-1 **Contador CRC 1SP-212.827/O-0**

