

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Companhia Aberta

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

[B]³
BRASIL
BOLSA
BALCÃO

Helbor
sinta-se em casa

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

Ao longo do ano 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% correspondem 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 Patteo São Paulo - 3ª Fase	São Paulo	Médio	84	63.242	25.297	40%
Helbor Patteo São Bernardo - 3ª Fase	São Bernardo	Médio	108	59.753	29.876	50%
Helbor New Patteo 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.

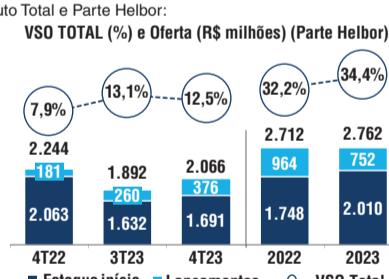
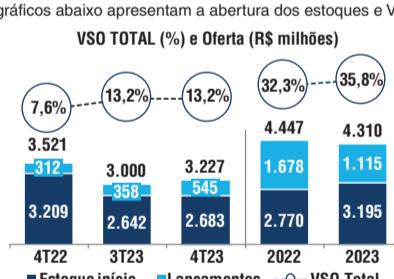
Das Vendas Totais no 4T23, 21,0% correspondem à comercialização de unidades prontas, 62,3% em construção e 16,7% de lançamentos. No acumulado do ano das vendas foi de 23,5% correspondentes a unidades prontas, 63,7% em construção e 12,8% de lançamentos.

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

As Vendas Líquidas de Distratros no trimestre totalizaram R\$ 388,7 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de distratros R\$ 235,1 milhões. No acumulado do ano as Vendas Líquidas de distratros 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	2023 x 2022
Altíssimo	78.487	21.585	263,6%	32.287	143,1%	218.777	278,3%
Alto	63.154	61.878	2,1%	103.948	-39,2%	266.118	30,4%
Comercial	26.497	35.544	-25,5%	27.522	-3,7%	123.734	0,4%
Médio Alto	189.888	98.700	92,4%	162.209	17,1%	668.894	13,8%
Médio	60.928	47.913	27,2%	62.261	-2,1%	232.688	22,3%
Econômico	7.052	2.595	171,8%	6.521	8,1%	31.193	37,0%
Total Geral	426.007	268.216	58,8%	394.748	7,9%	1.541.405	1.437.367
							7,2%

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 4T23



VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 2023



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

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 4T23



% HELBOR VENDAS POR STATUS - 2023



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	2					

★ continuação



NESTE TRIMESTRE
FORAM ENTREGUES
R\$ 269 MILHÕES
DE VGV TOTAL



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 pelo 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).



RECEITA OPERACIONAL COMPARAÇÃO ANUAL

+61%
215 347
4T22 4T23

RECEITA OPERACIONAL COMPARAÇÃO TRIMESTRAL

+7%
325 347
3T23 4T23

RECEITA OPERACIONAL COMPARAÇÃO 12 MESES

+41%
906 1.276
2022 2023

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.

LUCRO BRUTO

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.

Já na comparação com o 3T23, 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.	29,7%	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.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ Milhões)



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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)

No 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 compensado 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** uma 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 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)	(2	

★ 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.

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

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	Notas	2023	2022	2023	2022	Notas	2023	2022	2023
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		39.330	19.725	129.971	76.965				
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	37.195	42.839	80.590	96.178				
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 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e patrimônio líquido

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Participação de acionistas não controladores

Total do patrimônio líquido

Total do passivo e

★ 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	Razão social		
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.	Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
A Companhia tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos.	Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
2. Resumo das principais políticas financeiras	Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras	Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
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.	Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
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 (International Financial Reporting Standards - IFRS), 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.	Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
O 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).	Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
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.	Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto por: (i) determinados ativos financeiros; e (ii) propriedades para investimento.	Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 28 de março de 2024.	Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
2.2. Práticas contábeis	Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
2.2.1. Demonstração do valor adicionado (DVA)	Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
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.	Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
2.2.2. Julgamento, estimativas e premissas contábeis materiais	Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
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.	Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
2.2.3. Transações e saldos	Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
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. 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.	Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
2.2.4. Continuidade Operacional	Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
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.	Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
2.3. Consolidação	Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.	Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
(a) Controladas	Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
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.	Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
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.	Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
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:	Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Razão social	Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Edifício Helbor Tower	Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Howa	Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Helbor Resort Reserva do Mar	Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Residencial Helbor Acqualife	Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Cond. Resid. Cap Ferrat	Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
Coral Gables	Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Esplanada Life Club	Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Helbor Reserva do Itapety	Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Emílio Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Salvador Incorporação 1 Ltda.	Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,000	70,000
Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Iperioq Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
LM Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Goiânia Incorporação 4 Ltda.	Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Parque Flamboyant 2 Ltda.	Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Jacarandá Incorporadora Ltda.	Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	80,000	80,000
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	57,500	57,500
Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	24,750	24,750
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	80,000
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	70,000
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	

★ 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

Razão social

Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Residencial Góiania Alpes S.A. Residencial Trinidad Life Style
Residencial La Piazza
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.
Origem Empreendimento Ltda.
REC República do Libano Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Leopoldo Figueira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Percentual de participação	
31/12/2023	31/12/2022
50,000	50,000
50,000	50,000
45,000	45,000
45,000	45,000
45,000	45,000
30,000	30,000
0,000001	0,000001
50,000	50,000

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

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 como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação.

(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 correto 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%, acrescido 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 da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

De acordo com a Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 10.931/2004 e alterada pela Lei nº 12.844 de 2013, de forma facultativa e irrevogável, as incorporadoras que constituem patrimônio de afetação, por meio de averbação no registro de imóveis, poderão se enquadrar no Regime Especial de Tributação (RET), e recolher um imposto único a alíquota de 4% sobre os valores recebidos, regime de caixa, excluindo os cancelamentos, este recolhimento é definitivo não cabendo restituição ou compensação, sendo PIS (0,37%), COFINS (1,71%), IRPJ (1,26%) e CSLL (0,66%).

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

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

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

Em 31 de dezembro de 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 da 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 aluguéis de imóveis próprios provenientes dos empreendimentos das SPEs administrados pela Controladora, contudo, a intenção final da Companhia é a venda. Estas receitas são registradas no período em que ocorrem, em conformidade com o regime de competência.

2.21.4. Receitas financeiras

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

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

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

(e) Provisão para 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 da 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 do 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 covenant 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 norma 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 cambial - 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
	6.177	21.538	128.866	153.144

(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
	11.385	53.116	149.060	182.322

(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	7.924	5.144	1.055.393	781.123
Ajuste a valor presente (ii)	–	–	(21.544)	(20.060)
Provisão para risco de crédito e distrato	(2.295)	(2.295)	(57.677)	(28.796)
Alienações de participações societárias (iii)	43.921	41.261	43.921	41.262
Outros créditos a receber (iv)	2.644	–	37.300	3.548
Total das contas a receber	52.194	44.110	1.057.393	777.077
Circulante	17.724	6.084	731.001	457.848
Não circulante	34.470	38.026	326.392	319.229

(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:

	Controladora		Consolidado	
Ano	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	

★ 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	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	—	—	—	—	—	—	—		
Helbaoco Empreendimento Imobiliário 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 41 Empreendimentos Imobiliários S.A.	253	282	252	282	Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	22.910	9.830	—	—	—	—	—	—		
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	—	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 Patteo Klabin);					Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	51.980	8.030	—	—	—	—	—	5.194		
(iv) Venda de unidades comerciais da Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Supreme Pinheiros) pelo montante de R\$ 20.578 (corrigido pelo INCC/IGPM), sendo que R\$ 3.576 já foram recebidos e R\$ 17.002 a receber.					Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
(ii) Passivo circulante					Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	90	—	—	—	—	—	—	—		
	Controladora	31/12/2023	31/12/2022	Controladora	31/12/2023	31/12/2022	Controladora	31/12/2023	31/12/2022	Controladora	31/12/2023	31/12/2022	Controladora	31/12/2023	31/12/2022	Controladora	31/12/2023	31/12/2022
Edifício Helbor Tower	270	—	—	—	Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	20.585	8.750	—	—	—	—				

★ 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
Edifício Helbor Tower	271	6	265	342	342	(4)	265
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	54	—	54	—	—	245	54
Howa	1.403	49	1.354	162	162	—	322
Helbor Resort Reserva do Mar	9	—	9	—	—	—	9
Residencial Helbor Acqualife	41	—	41	(83)	(83)	—	41
Cond. Resid. Cap Ferrat	22	—	22	1	1	(62)	22
Coral Gables	209	94	115	(2)	(2)	497	115
Esplanada Life Club	93	64	29	109	98	14	26
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	12.788	—	12.788	(12)	(12)	(8)	12.788
Helbor Reserva do Itapety	4.848	—	4.848	(31)	(31)	(48)	4.848
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1	128	(127)	(186)	(186)	13	—
Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	73	—	73	(3)	(3)	(239)	73
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	6.161	93	6.068	(201)	(181)	114	5.461
Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	2	—	2	(124)	(124)	(10)	2
Emilia Investimentos Imobiliários Ltda.	161	20	141	(4)	(3)	(1)	134
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	19	—	19	(13)	(13)	(13)	19
Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	19	18	1	40	40	(50)	1
Salvador Incorporação 1 Ltda.	496	77	419	(337)	(219)	533	273
Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	3	—	3	(3)	(3)	(4)	3
Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	27	1	26	(2)	(2)	26	29
América Investimentos Imobiliários Ltda.	49	—	49	(110)	(110)	(512)	49
Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.049	81	7.968	112	112	222	7.968
Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	1	—	1	(4)	(4)	1	2
Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	—	1	(1)	(131)	(131)	(98)	—
LM Investimentos Imobiliários Ltda.	2.197	—	2.197	(6)	(6)	154	2.197
Nébias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	412	686	(274)	(6)	(6)	(10)	—
Goiânia Incorporação 4 Ltda.	38	—	38	(3)	(2)	(23)	27
Parque Flamboyant 2 Ltda.	9	(187)	196	(2)	(1)	(3)	137
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	1.058	—	1.058	1	1	209	529
Jacarandá Incorporadora Ltda.	1.192	302	890	268	134	(272)	445
Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3	118	(115)	(216)	(151)	(4)	46
Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	—	7	(2)	(2)	(3)	7
Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.318	524	794	(314)	(220)	155	556
Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	411	171	240	(154)	(108)	19	168
Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	—	7	1	1	(34)	7
Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	1	2	(8)	(8)	(61)	2
Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	889	54	835	46	46	78	835
Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.308	903	19.405	16	16	(409)	19.405
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	45	15	30	(514)	(462)	134	1.074
Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	163	111	52	(113)	(79)	(82)	37
Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.853	—	2.853	(7)	(7)	13	2.853
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
Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	—	1	(3)	(3)	(70)	1
Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.828	277	3.551	(123)	(49)	(63)	1.421
Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	752	589	163	(421)	(211)	(170)	82
Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	12	—	12	66	49	(1)	9
Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	78	45	33	(5)	(3)	(38)	24
Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	—	5	(3)	(2)	(3)	6
Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.345	129	1.216	(14)	(14)	(9)	1.216
Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.378	195	2.183	(126)	(126)	(224)	2.183
Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	—	—	—	(4)	(4)	135	3.152
Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	—	3	(20)	(20)	(65)	3
Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	831	—	831	(71)	(71)	(13)	831
Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	38	60	(22)	(41)	(32)	(1)	15
Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	534	—	534	(97)	(97)	(7)	534
Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	72	—	72	(4)	(4)	76	77
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.832	24	1.808	(16)	(16)	(234)	1.808
Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1	24	(23)	(31)	(31)	(197)	—
Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	145.359	68.681	76.678	17.598	17.598	20.440	76.671
Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	14	—	14	(1)	(1)	(24)	92
Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	47	—	47	(6)	(5)	(5)	42
Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.855	32	4.823	—	—	(514)	3.373
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.370	—	5.370	(3)	(3)	(5)	3.936
Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.639	101	1.538	17	13	86	657
Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	45	—	45	(2)	(2)	(4)	1.123
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	855	—	855	(5)	(5)	(30)	1.485
Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.307	83	2.224	(529)	(476)	(673)	2.001
Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.390	19	8.371	214	214	(116)	8.371
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.578	281	1.297	(89)	(89)	77	1.297
Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.830	888	11.942	(462)	(277)	2.207	7.784
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.881	—	6.881	172	172	7	6.881
Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.016	831	8.185	(113)	(90)	298	6.548
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	73	—	73	(2)	(2)	(1)	227
Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3.260	2.854	406	(105)	(73)	(189)	284
Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.935	21.353	(12.418)	(1.743)	(1.048)	(1.832)	—
Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.975	311	1.664	234	234	(69)	3.018
Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.153	17	2.136	(13)	(13)	214	2.136
Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	101	60	41	(63)	(44)	(45)	31
Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	10.669	962	9.707	(381)	(229)	544	5.824
Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	102	(99)	64	64	(5)	—
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.554	837	717	198	179	645	467
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	221	—	221	(4)	(4)	(89)	225
Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.152	59	5.093	(100)	(75)	(851)	3.820
Hesa 68 Investimentos Imobiliários S.A.	38.488	14.490	23.998	189	189	(2.556)	23.995
Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.225	1.575	6.650	(880)	(792)	(213)	5.985
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.359	491	6.868	(632)	(443)	(251)	4.807
Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.739	2.421	7.318	143	115	(145)	5.854
Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.195	120	4.075	(192)	(96)	(312)	2.037
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	107
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.951	860	28.091	75	37	1.556	14.045
Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.085	13	25.072	(4)	(2)	(1)	9.350
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.486	—	2.486	122	103	(184)	2.010
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.345	186	18.159	129	129	387	18.030
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.000	2					

★ 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)

Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2023		Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
						31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.		9.275	493	8.782	549	467	705	7.464	8.357
Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.		11.742	8.168	3.574	(1.206)	(1.206)	(2.253)	3.574	5.700
Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)		11.611	16.176	(4.565)	1.054	1.054	(3.470)	—	8.733
Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.		7.007	11.757	(4.750)	(4.529)	(3.170)	(1.869)	—	11.452
Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.		15.595	14.141	1.454	(2)	(2)	(5)	1.454	1.436
Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.		37.033	1	37.032	6	6	143	37.032	29.627
Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.		10.789	—	10.789	2	2	(178)	9.710	9.708
Hesa 150 Investimentos Imobiliários S.A.	748.315	324.721	423.594	76.616	44.054	13.630	173.075	111.553	
Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.		18	8	10	712	356	(1.621)	5	1.969
Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.		21.240	2.126	19.114	3.871	3.290	2.345	16.247	13.627
Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.		19.517	1.978	17.539	(2.725)	(2.180)	(3.571)	14.031	14.234
Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.		32.067	18.454	13.613	6.140	4.298	(189)	9.529	5.929
Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.		21	—	21	(2)	(1)	(2)	18	20
Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.		67.179	43.371	23.808	2.116	2.116	1.850	23.808	17.735
Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.		22.013	2.047	19.966	2.670	2.136	(723)	15.973	23.495
Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.		130.685	769	129.916	15	15	250	129.916	129.051
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.		336.801	200.714	136.087	73	18	517	33.682	31.130
Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.		28.888	13.320	15.568	(532)	(532)	(9.745)	15.561	19.971
Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.		5.235	(5.789)	11.024	34	24	(609)	7.717	7.693
Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.		12	—	12	(3)	(3)	878	12	12
Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.		6.444	3.459	2.985	172	103	(469)	1.791	1.688
Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.		129.104	88.962	40.142	11.971	4.788	3.292	16.057	14.035
Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.		1.073	(237)	1.310	(806)	(806)	1.048	1.310	4.667
Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.		5.163	3.107	2.056	(934)	(747)	2.744	1.645	5.544
Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.		704	—	704	(2)	(1)	(1)	352	353
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.		4.022	226	3.796	(195)	(117)	2.190	2.278	3.175
Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.		7	—	7	(4)	(3)	(7)	7	7
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.		5	—	5	(2)	(2)	(6)	5	6
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.		24.143	16.832	7.311	1.290	967	(149)	5.483	4.242
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.		105.553	68.863	36.690	4.058	4.058	1.286	36.690	21.612
Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.		68	—	68	(12)	(10)	(8)	68	64
Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.		140	—	140	(6)	(5)	(1)	140	131
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.		86.860	34.933	51.927	13.057	6.528	4.294	25.964	21.297
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.		93.653	37.127	56.526	19.133	11.480	7.168	33.916	24.622
Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.		130.255	66.883	63.372	(1.111)	(944)	362	53.866	49.073
Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.		36.685	8.948	27.737	16.679	10.008	2.239	16.642	9.151
Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.		24.218	340	23.878	(88)	(79)	(7)	21.490	16.808
Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.		135.266	85.875	49.391	2.052	1.128	12.027	27.165	26.058
Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.		39	—	39	(3)	(2)	(2)	39	21
Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.		107.864	63.159	44.705	(37)	(30)	(19)	35.764	13.303
Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.		4	—	4	(3)	(2)	(2)	4	4
Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.		2	—	2	(4)	(3)	(4)	2	5
Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.		108	57	51	(1)	(1)	(8)	51	—
Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.		72.406	9.017	63.389	499	299	36	38.033	29.424
Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.		49.095	25.331	23.764	753	527	517	16.635	14.003
Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.		8	—	8	(3)	(3)	(9)	8	11
Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.		110.113	72.488	37.625	2.454	1.227	(590)	18.812	6.636
Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.		25	—	25	(3)	(2)	(3)	25	20
Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)		9.881	10.737	(856)	(22)	(22)	(943)	—	—
Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.		99.501	80.307	19.194	(11)	—	(9)	19.194	2.550
Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.		3.618	—	3.618	2	2	(29)	3.618	5.281
Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.		126.324	101.875	24.449	2.708	1.625	1.306	14.669	9.750
Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.		165	—	165	(1)	(1)	(6)	165	256
Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.		53.576	28.949	24.627	52	52	13	24.627	13.062
Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.		49.905	37.244	12.661	(651)	(455)	(1.033)	8.863	5.501
Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.		262.633	187.759	74.874	40	28	301	52.412	2.127
Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.		64.596	34.268	30.328	724	724	(4)	30.328	30.464
Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.		121.487	15.497	105.990	(80)	(48)	890	63.594	42.785
Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.		60.819	42.610	18.209	918	918	308	18.209	9.222
Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.		41.392	19.426	21.966	48	48	3	21.966	13.486
Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.		35.996	25.467	10.529	(832)	(832)	(4)	10.529	7.320
Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.		860	—	860	(3)	(3)	(28)	860	267
Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.		110.604	83.356	27.248	(4)	(3)	(43)	21.799	2.501
Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda.		54.790	34.626	20.164	46	23	(15)	10.082	6.491
Hesa 220 Investimentos Imobiliários Ltda.		54.927	35.626	19.301	(18)	(18)	(1)	19.301	59
Hesa 221 Investimentos Imobiliários Ltda.		42.616	30.065	12.551	(8)	(8)	(2)	12.551	1.247
Hesa 222 Investimentos Imobiliários Ltda.		547	—	547	(14)	(14)	(2)	547	13
Hesa 223 Investimentos Imobiliários Ltda.		132	—	132	(2)	(2)	(1)	132	—
Hesa 224 Investimentos Imobiliários Ltda.		47.870	32.011	15.859	(10)	(10)	(2)	15.859	—
Hesa 225 Investimentos Imobiliários Ltda.		25.144	24.401	743	(13)	(13)	(5)	743	—
Hesa 226 Investimentos Imobiliários Ltda.		50.881	37.444	13.437	(1)	(1)	(1)	13.437	—
Hesa 227 Investimentos Imobiliários Ltda.		14	—	14	(1)	(1)			

★ 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) 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 5º, parágrafo único, da Instrução CVM no 469, de 2 de maio de 2008.

(g) Dividendos

O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos equivalente a 50% do lucro líquido do exercício, ajustado pela constituição de reserva legal, conforme preconizado pela legislação societária, podendo ser reduzido ao mínimo de 25%, caso o orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim o definir. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Foi aprovado pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos no percentual de 25%, no montante de R\$ 12.076 (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 das ações. A Companhia atualmente não possui programa de opção de ações.

31/12/2023 31/12/2022

Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	50.848	51.053
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	132.694	132.694
Lucro básico diluído por ação - expresso em reais R\$	0,3832	0,3847

23. Receita líquida

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Receita com venda de imóveis	4.407	—
Receita com taxa de administração e serviços	12.553	7.316
Aluguel de imóveis próprios	—	9.536
Ajuste a valor presente	16.960	7.316
Tributos sobre vendas de imóveis, serviços e locação	(1.718)	(716)
Receita líquida	15.242	6.600

24. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Custo de obra/terreno/incorporação	(4.826)	—
Encargos financeiros capitalizados	—	(765.793)
Outros custos	—	(130.512)
Custo com vendas de imóveis	(4.826)	(897.396)
Despesas por natureza	25. Despesas administrativas	(653.507)

(a) Administrativas

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Pessoal	(35.477)	(32.734)
Honorários dos administradores (Nota 8.2)	(18.898)	(17.212)
Ocupação	(975)	(2.064)
Serviços profissionais	(6.849)	(5.115)
Materiais gerais	(2.225)	(2.153)
Despesas legais	(520)	(1.003)
Despesas com depreciação e amortização	(6.861)	(4.433)
Reparos e manutenções	—	(132)
Outras despesas administrativas	(2.435)	(2.980)
Despesas administrativas	(74.240)	(67.826)
(b) Comerciais	(100.608)	(92.835)

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Publicidade e propaganda	(2.455)	(1.475)
Estande de venda	(49)	—
Decoração de apartamento modelo	—	(23.847)
Comissões de vendas	(221)	—
Condomínio de unidades em estoque	(1.135)	(129)
Taxa de administração	(735)	(699)
Despesas comerciais	(4.595)	(2.303)
26. Resultado financeiro	(109.289)	(87.607)

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de aplicações financeiras	4.628	8.988
Variação monetária ativa	18.560	17.533
Juros ativos s/ contratos	4.279	4.526
Juros e multas por atraso	—	5
Outras receitas financeiras	—	820
Receitas financeiras	27.467	31.265
Juros incorridos (i)	(120.796)	(34.088)
Variação monetária passiva	47	(529)
Comissões e despesas bancárias	(192)	(95)
Outras despesas financeiras	(852)	(1.140)
Despesas financeiras	(121.793)	(35.852)
Resultado Financeiro	(94.326)	(4.587)

(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 das 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
Provisão para demandas judiciais	(2.058)	905
Resultado com alienações de participações societárias	267	444
Ganhos ou perdas de investimentos	—	2.022
Outras receitas (despesas) operacionais	(9.834)	(1.218)
Valor justo de propriedades para investimentos (Nota 10)	—	41.372
Outras receitas e despesas	(11.625)	2.153
28. Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros	21.301	45.292

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

Conforme mencionado na nota explicativa 6, 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 mantêm parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários em Certificados de Depósito Bancário em papéis de conglomerado financeiro, avaliado como de primeira linha.

(c) Risco de liquidez

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

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

Consolidado			
Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
762.271	703.013	416.722	1.882.006
41.302	—	—	41.302
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:

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

Dados consolidados	31 de dezembro de 2023	Valores e taxas ao ano para 2023
---------------------------	-------------------------------	---

	Ativo	**Passivo**	**Risco**	**Provável**	**Deterioração 25%**	**Deterioração 50%**

<tbl_r cells="7" ix

★ 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)

	31/12/2023	31/12/2022
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
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

31. Cobertura de seguros

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

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.

Emerson Fabri
CoordenadorLuiz Antonio Guariente
MembroMoacir Teixeira da Silva
Membro

Conselho de Administração

Henrique Borenstein - Presidente
Moacir Teixeira da SilvaHenry Borenstein
Sérgio Alexandre Figueiredo Clemente

Francisco Andrade Conde

Marcelo Vitorino Cavalcante
Fábio de Araújo Nogueira

Diretoria

Henry Borenstein - Presidente
Denervaldo Aparecido Setin

Henrique Borenstein

Roberval Lanera Toffoli
Acyr de Oliveira PereiraFabiana 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

Opinião

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Helbor Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 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).

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Helbor Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 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 da auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Enfase - reconhecimento de receita de unidade imobiliária não concluída

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.21, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento 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). 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 do 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 feitas 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, avaliamos 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.

32. Eventos subsequentes

Conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de março de 2024, foi aprovada a realização, pela Companhia, de sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, com garantias reais, no valor de R\$ 250.000 em 4 (quatro) séries da 51ª emissão ("CRI") da Habitasec Securitizadora S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", tendo como garantias a alienação fiduciária de quotas sobre a totalidade das quotas de titularidade da Companhia representativas do capital social das seguintes sociedades controladas da Companhia, quais sejam, (a) a Hesa 85 - Investimentos Imobiliários Ltda, (b) a Hesa 104 - Investimentos Imobiliários Ltda, (c) a Hesa 168 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda., (d) a Hesa 177 - Investimentos Imobiliários Ltda, ("Hesa 177"), (e) Hesa 183 - Investimentos Imobiliários Ltda., ("Hesa 183"), (f) Hesa 194 - Investimentos Imobiliários Ltda., ("Hesa 194"), (g) Hesa 197 - Investimentos Imobiliários Ltda., ("Hesa 197"), (h) Hesa 208 - Investimentos Imobiliários Ltda., ("Hesa 208"), e (i) Leopoldo Figueira SPE Empreendimento Imobiliário Ltda, sendo certo que a alienação fiduciária de quotas vigorará até o efetivo e integral cumprimento das obrigações garantidas. Foram emitidos 250.000 CRI no âmbito da oferta com lastro em 250.000 notas comerciais, 27.265 CRI da 1ª Série, com vencimento em 24 de setembro de 2029, com lastro em 27.265 notas comerciais da 1ª série, sendo que sobre o valor nominal unitário das notas comerciais da 1ª série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidas de uma sobretaxa de 2,00% (dois inteiros por cento): 20.511 CRI da 2ª Série, com vencimento 24 de setembro de 2029, sendo que sobre o valor nominal unitário das notas comerciais da 2ª série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 120,04% da taxa DI. 164.898 CRI da 3ª série, com vencimento em 24 de setembro de 2029, sendo que sobre o valor nominal unitário das notas comerciais da 3ª série incidirão juros remuneratórios pré-fixados de 12,5908% ao ano e 37.326 CRI da 4ª série, com vencimento em 24 de setembro de 2029, sendo que sobre o valor nominal unitário das notas comerciais da 4ª série incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 7,7040% ao ano.

Os recursos captados pela Devedora por meia da Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente nos seus empreendimentos imobiliários e/ou de empresas coligadas ou controladas, para, conforme aplicável, o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento de determinados empreendimentos, incluindo gastos com a construção dos referidos empreendimentos. Além disso, representa parte importante dos esforços da companhia no alongamento dos passivos financeiros.