

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

1 Contexto operacional

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

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

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

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

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a divulgação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 10 de novembro de 2021.

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis intermediárias trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa nº 2 das Demonstrações Contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, publicadas no dia 16 de março de 2021 nos jornais o Estado de São Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: CVM (www.cvm.gov.br) e Helbor (ri.helbor.com.br). Essas demonstrações contábeis intermediárias não incluem todos os requerimentos de demonstrações contábeis anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações contábeis completas da Companhia do exercício anterior, conforme facultado pelo Ofício Circular nº 03/2011, emitido pela CVM.

2.1 Base de preparação

As demonstrações contábeis intermediárias trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações contábeis individuais não estão em conformidade com as normas internacionais

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

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

As demonstrações contábeis intermediárias são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

2.2 Consolidação

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

(a) Controladas

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

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

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2021	31/12/2020
SCP Edifício Helbor Tower	100,000	100,000
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	100,000	100,000
SCP Howa	100,000	100,000
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	100,000	100,000
SCP Residencial Helbor Acqualife	100,000	100,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2021	31/12/2020
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	99,990	99,990
SCP Coral Gables	100,000	100,000
SCP Esplanada Life Club	90,000	90,000
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	100,000	100,000
SCP Helbor Reserva do Itapety	99,990	99,990
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	65,000
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	70,000	70,000
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	70,000
SPE Goiânia Incorporação 15 Ltda.	70,000	70,000
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000
SPE Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	90,000
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	72,500	72,500
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,000	100,000
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	70,000	70,000
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	80,000	80,000
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	57,500	57,500
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	70,000	99,990
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	24,750	55,000
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	90,000
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	75,000	99,990
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	-	80,000
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,000	55,000
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	-	99,990
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	80,000	90,000
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,000	99,990
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	70,000	99,990
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A. (iv)	-	99,990
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 209 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	99,990
SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	99,990
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	60,000	60,000
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,000	-
SPE Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,000	-
SPE Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,000	-
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,000	-
SPE Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,000	-
SPE HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda. (i)	100,000	99,990
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda. (v)	50,000	-

i) Aumento da participação societária no período decorrente de transação com sócios;

ii) Redução da participação societária no período decorrente de transação com terceiros;

iii) Venda de participação societária em 2021 para HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.;

iv) Venda de participação societária no período decorrente de transação com terceiros;

v) SPE passou a ser controlada a partir do terceiro trimestre de 2021 alterando a razão social de "Futura 19" para "Butantã";

vi) Empresas constituídas no exercício de 2021;

vii) Mudança de critério para controladas em conjunto e coligadas.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

(b) Controladas em conjunto e coligadas

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2021	31/12/2020
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	25,500
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	80,000	-
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	-
Residencial Goiânia Alpes S/A Residencial Trinidad Life Style	45,000	45,000
Residencial La Piazza	45,000	45,000
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	45,000	45,000
Origem Empreendimento Ltda.	30,000	30,000
Futura 19 SPE Empreendimento Ltda. (ii)	-	50,000
REC República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,000001	0,000001

i) Venda de participação societária em 2021 para HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.;

ii) SPE passou a ser controlada a partir do terceiro trimestre de 2021 alterando a razão social de "Futura 19" para "Butantã";

iii) Mudança de critério para controladas em conjunto e coligadas.

(c) Investimentos indiretos

Razão social	Percentual de participação	
	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,010	0,0100
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	28,377	28,377
SPE Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,000	50,000
SPE Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,000	50,000
SPE Caminhos da Lapa III Participações Ltda. (i)	50,000	-
SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,000	-

i) Aumento da participação societária no período decorrente de transação com sócios.

(d) Transações com participações de não controladores

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

(e) Perda de controle em controladas

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixas e bancos	22.620	236	118.194	48.801
Aplicações financeiras (i)	39	12.814	17.302	67.085
	22.659	13.050	135.496	115.886

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

4 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Certificado de depósito bancário (i)	80.433	93.411	80.455	95.065
Certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) (ii)	32.534	32.534	114.043	117.393
FICFI RF Referenciado DI (iii)	713	3.251	2.896	6.484
Recibo de depósito bancário (iv)	28.817	114.679	28.818	114.679
	142.497	243.875	226.212	333.621

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

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

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Contas a receber unidades em construção (i)	-	-	298.728	374.599
Contas a receber unidades concluídas (i)	3.738	3.392	398.016	348.439
Total a receber de unidades	3.738	3.392	696.744	723.038
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(17.048)	(13.072)
Provisão para risco de crédito e distrato (iii)	(1.652)	(1.730)	(28.929)	(41.002)
Alienações de participações societárias (iv)	47.036	7.997	47.036	7.997
Outros créditos a receber (v)	19.427	28.874	155.700	138.878
Total do contas a receber	68.549	38.533	853.503	815.839
Circulante	67.684	37.667	495.458	584.510
Não circulante	865	866	358.045	231.329

i) As contas a receber de venda de empreendimentos em construção estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a conclusão das obras e entrega das chaves, as contas a receber passam a ser atualizadas com base na variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescidas de juros calculados pela Tabela Price de 12% a.a.;

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do Ajuste a Valor Presente (AVP), estão próximos ao valor justo;

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

ii) A taxa utilizada no cálculo do valor presente em 30 de setembro de 2021 foi de 3,89% (3,24% em 31 de dezembro de 2020);

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

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

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

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Vencidas				
Até 90 dias	-	-	56.643	45.857
De 91 a 180 dias	-	-	18.528	13.136
Acima de 180 dias	3.738	2.526	107.075	90.867
Total vencidas	3.738	2.526	182.246	149.860

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
A vencer				
2021	-	-	149.074	397.735
2022	-	866	142.913	53.256
2023	-	-	88.920	29.499
2024 em diante	-	-	133.591	92.688
Total a vencer	-	866	514.498	573.178
Total a receber de unidades	3.738	3.392	696.744	723.038

6 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	11.405	310	737.616	892.126
Terrenos a incorporar (i)	815	815	842.994	1.026.336
Imóveis em construção	-	-	692.633	464.521
Loteamentos a comercializar	1.203	1.203	1.203	1.203
Juros apropriados (ii)	-	-	213.375	205.184
Provisão para ajuste de valor de mercado (iii)	-	-	(19.991)	(23.645)
	13.423	2.328	2.467.830	2.565.725
Circulante	12.608	1.513	1.939.546	2.074.035
Não circulante	815	815	528.284	491.690

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

(ii) Refere-se aos juros e encargos financeiros de demais financiamentos obtidos pela controladora e cujos recursos foram transferidos para as sociedades controladas através de aumento de seu capital, as quais os utilizaram para aplicação em seus empreendimentos, que por serem ativos qualificáveis, os encargos financeiros foram capitalizados e aqueles correspondentes às unidades ainda não comercializadas estão apresentados nos saldos consolidados (na controladora estão apresentados na rubrica "Investimentos" - Nota 8);

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

7 Transações com partes relacionadas

(i) Entidades

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

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

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S. A. (HBR Realty), é uma sociedade anônima de capital aberto, fundada em 13 de dezembro de 2011, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP: 08580-500 - Helbor Concept – Edifício Corporate, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Controlada pela Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, a HBR Realty atua no desenvolvimento, administração e locação de propriedades imobiliárias comerciais.

(ii) Saldos e transações:

Com Acionistas

A Companhia, por meio de sua controlada HB Brokers – Gestão Imobiliária Ltda. (HB Brokers), mantém contratos de locações de imóveis, incluindo as instalações onde está estabelecida a sede e filial da HB Brokers, na cidade de São Paulo, o qual é de propriedade da controladora Hélio Borenstein S.A. O valor do aluguel no período findo em 30 de setembro 2021 foi de R\$ 618. O contrato com a Hélio Borenstein S.A. tem vigência de 60 meses e é reajustado, a cada 12 meses, aplicando-se o maior índice pelo Governo Federal, registrado como despesas no grupo de despesas gerais e administrativas.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Com HBR Realty e suas controladas

As operações entre HBR Realty e a Companhia, ainda que realizadas por meio de suas controladas, são aprovadas nos Conselhos de Administração de cada uma das Companhias, na forma da legislação e da regulamentação aplicáveis, e em linha com as respectivas Políticas de Transações com Partes Relacionadas, com os acordos de investimentos, e com as melhores práticas de governança aplicáveis a transações dessa natureza, pois não considera os votos dos acionistas controladores das Companhias. A seguir as operações realizadas no período em 30 de setembro de 2021 juntamente com as operações já realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Efeitos das transações com a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no período de 30 de setembro de 2021.

Ativo	HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.	HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	Total
Contas a receber circulante	84.000	1.581	2.717	7.664	263	8.995	-	3.465	1.500	8.000	150	118.335
Imóveis a comercializar	(62.078)	(1.026)	(3.598)	(5.304)	(41)	(6.763)	-	(618)	(576)	(5.954)	(131)	(86.089)
Contas a receber não circulante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimentos	-	-	-	-	-	-	685	-	-	-	-	685
Total ativo	21.922	555	(881)	2.360	222	2.232	685	2.847	924	2.046	19	32.931

Passivo												
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio líquido												
Resultado do período	21.922	555	(881)	2.360	222	2.232	685	2.847	924	2.046	19	32.931
Total passivo	21.922	555	(881)	2.360	222	2.232	685	2.847	924	2.046	19	32.931

Demonstração do resultado do período												
Receita líquida	-	1.581	2.717	7.664	263	8.995	1.111	3.465	1.500	8.000	150	35.446
Custos dos imóveis vendidos	(62.078)	(1.026)	(3.598)	(5.304)	(41)	(6.763)	(426)	(618)	(576)	(5.954)	(131)	(86.515)
Outras receitas (despesas) líquidas	84.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84.000
Resultado do período	21.922	555	(881)	2.360	222	2.232	685	2.847	924	2.046	19	32.931

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

(iii) Outras operações

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

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

A Companhia mantém contratos de locações de imóveis, incluindo a instalação onde está estabelecida sua sede, na cidade de Mogi das Cruzes e sua filial, na cidade de São Paulo, os quais são de propriedade controlada da HBR Realty, HBR 26 – Investimentos Imobiliários Ltda e HBR 1 – Investimentos Imobiliários Ltda, respectivamente. O contrato com a HBR 26 tem vigência de 120 meses sendo reajustado anualmente pela variação do IGP-M o valor do aluguel no período findo em 30 de setembro de 2021 foi de R\$ 1.974 (R\$ 2.283 em 30 de setembro de 2020) registrado como despesas no grupo de despesas gerais e administrativas. Em relação ao contrato com a HBR 1, a vigência é de 240 meses, sendo reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M. No período de julho de 2020 a junho de 2021, ou seja, nos primeiros 12 (doze) meses de vigência, foi concedida isenção do pagamento do aluguel e de julho de 2021 a setembro de 2021 o valor do aluguel pago foi de R\$ 221.

A Companhia mantém contrato de sublocação de imóveis para fins comerciais, com a HBR Realty assinado em 01 de março de 2018 (distratado no primeiro trimestre de 2021), onde está localizada a filial da HBR Realty na cidade de São Paulo. O valor do aluguel no período findo em 30 de setembro de 2021 foi de R\$ 52 (R\$ 152 em 30 de setembro de 2020) registrado como despesas no grupo de “Despesas gerais e administrativas”, ao qual não foi renovado.

7.1 Com controladas

(i) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
SCP Coral Gables	-	170	-	-
SCP Esplanada Life Club	-	100	-	-
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	-	162	-	-
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	1	1	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
SCP Edifício Helbor Tower	30	30	-	-
SCP Helbor Upperhouses Parque Taquaral	1.871	1.871	-	-
SPE Helbaaco Empreendimento Imobiliários Ltda.	-	90	-	90
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	280	280	-	-
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	449	-	-
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	675	-	-
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	250	-	-	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35	-	-
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	500	-	-
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	80	-	-
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.050	-	-
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	65.071	58.071	-	-
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.755	18.905	-	-
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.012	5.520	-	-
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	72.796	72.796	-	-
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	755	-	-
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	361	361	-	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.611	20.557	-	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	179	-	-	-
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	498	-	-	-
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	350	-	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.379	10.379	-	-
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.850	-	-
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.000	1.056	-	-
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	9.079	6.601	-	-
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.100	-	-	-
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.054	28.054	-	-
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.272	4.272	-	-
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.716	1.686	-	-
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.303	-	-
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10	-	-
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	932	-	-
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	-	-
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.551	33.551	-	-
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	210	-	-	-
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.302	1.407	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.590	18.590	-	-
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.180	25.180	-	-
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	151	-	-	-
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.000	79	-	-
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.281	30.641	-	-
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.589	400	-	-
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	891	-	-
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.521	658	-	-
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.171	-	-
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	610	1.044	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	480	400	-	-
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	22.663	14.905	-	-
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	157	157	-	-
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.291	4.143	-	-
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	500	943	-	-
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	4.267	1.674	-	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	87.071	35.837	-	-
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.560	3.500	3.000	-
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	635	-	-
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.344	9.344	-	-
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.280	-	-	-
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.290	9.280	-	-
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.530	3.802	-	-
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.024	-	-
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.570	-	-	-
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.318	2.768	-	-
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.443	19.443	-	-
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.752	62.752	-	-
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.660	2.498	-	-
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.200	-	-	-
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.767	29.877	-	-
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.150	-	-	-
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	89	85	-	-
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.909	-	-	-
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.137	5.083	-	-
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.000	31.933	-	-
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.854	-	-	-
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	170	-	-
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.073	18.073	-	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	650	-	-	-
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	-	-	-
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	320	-
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.194	2.218	-	-
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	610	-	-	-
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	8.475	-
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	60	50	-	-
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	50	-	-	-
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	150	-	-	-
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	565	20	-	-
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.200	4.200	-	-
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.	-	56.336	-	-
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.175	30	-	-
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	350	-	-
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.500	10.500	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	629	-
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	300	156	-	-
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	137	135	-	-
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20.445	-	-
REC Rep. do Líbano Empreend. Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	5.480	4.335	5.480	4.335
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	22.632	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	800	-
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	-	-	10.699	11.163
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-	297	765
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	-	-	287	-
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	-	-	8.794	7.727
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda. (ix)	-	-	-	6.442
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda. (x)	-	-	2.717	-
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (xi)	-	-	800	-
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda. (xii)	-	-	4.195	-
Total ativo não circulante	715.561	711.794	69.125	30.522

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

(ii) Referente a reembolsos a receber relacionados ao CSC (Centro de serviços compartilhados) e a venda de participação societária da empresa SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda. pelo montante de R\$ 30.000 (corrigido pelo IPCA), dos quais já foram recebidos R\$ 25.507, restando a receber R\$ 5.270. Já em relação ao saldo de R\$ 4.335 em 31 de dezembro de 2020 referente a venda de participações societárias das empresas SPE Hesa 204 Investimentos Imobiliários Ltda. e SPE Hesa 205 Investimentos Ltda., foi recebido no decorrer do primeiro trimestre de 2021.

(iii) Referente a reembolso a receber relacionados a custos da SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda. (Av. das Américas);

(iv) Referente a venda de unidade comercial da SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda. (Concept Life, Offices & Corporate) pelo montante de R\$ 1.300, restando a receber R\$ 800;

(v) Referente a venda de unidades comerciais da SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (Window Moema) pelo montante de R\$ 22.387 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 2.845 já foram recebidos, R\$ 10.698 está realizado pelo método de Porcentagem de Conclusão (POC) e R\$ 11.468 a realizar conforme evolução da obra;

(vi) Referente ao reembolso de custas da venda do terreno da SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Rua Vergueiro);

(vii) Referente a reembolso a receber relacionados a custos da SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda;

(viii) Referente a venda de unidades comerciais da SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Supreme Pinheiros) pelo montante de R\$ 16.242 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 2.137 já foram recebidos, R\$ 8.794 está realizado pelo método de Porcentagem de Conclusão (POC) e R\$ 7.207 a realizar conforme evolução da obra;

(ix) Referente a venda de unidade comerciais da SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda. (Visionist Cabral);

(x) Referente a venda de unidades comerciais da SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda. (Landscape Ecoville) pelo montante de R\$ 3.500 (corrigido pelo INCC), sendo que R\$ 399 já foram recebidos, R\$ 2.717 está realizado pelo método de Porcentagem de Conclusão (POC) e R\$ 739 a realizar conforme evolução da obra;

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias 30 de setembro de 2021

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

(xi) Referente a venda de fração do terreno Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda. (SPE consolidada pela Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.) pelo montante de R\$ 8.000 dos quais já foram recebidos R\$ 7.200, restando a receber R\$ 800.

(xii) Referente a reembolso a receber relacionados a custos da SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.

(ii) Passivo circulante

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
SCP Edifício Helbor Tower	50	-	-	-
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	200	200	-	-
SCP Howa	3.317	5.667	-	-
SCP Helbor Reserva do Mar	-	150	-	-
SCP Residencial Helbor Acqualife	83	283	-	-
SCP Esplanada Life Club	406	856	-	-
SCP Helbor Reserva do Itapety	4.847	-	-	-
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	463	-	-	-
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	234	150	-	-
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.118	6.318	-	-
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.	300	300	-	-
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	-	550	-	-
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	-	130	-	-
SPE Jacarandá Empreendimentos Ltda.	-	150	-	-
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	-	420	-	-
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.204	150	-	-
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.160	16.360	-	-
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	105	105	-	-
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70	70	-	-
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	995	-	-	-
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	843	-	-
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75	-	-	-
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	580	-	-	-
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	99	99	-	-
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	663	763	-	-
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	47.927	47.882	-	-
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	160	160	-	-
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	600	140	-	-
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	279	-	-
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.076	120	-	-
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.514	855	-	-
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	622	-	-
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.248	4.448	-	-
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.050	1.000	-	-
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	273	1.863	-	-
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.101	6.101	-	-
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.968	-	-
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	70	-	-	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	709	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.938	2.038	-	-
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.574	1.824	-	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	215	-	-
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	450	450	-	-
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.127	1.616	-	-
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	18.061	16.061	-	-
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.765	25.108	-	-
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	770	-	-	-
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.747	3.682	-	-
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	210	-	-
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.225	1.730	-	-
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.923	14.923	-	-
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	100	-	-
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.321	3.321	-	-
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	105	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.344	559	-	-
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.265	7.975	-	-
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	220	110	-	-
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	910	910	-	-
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.350	1.050	-	-
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	432	17.684	-	-
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.395	23.077	-	-
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	450	450	-	-
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	500	1.136	-	-
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.692	-	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	960	255	-	-
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	6.473	6.195	-	-
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.999	2.999	-	-
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	450	129	-	-
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.699	6.779	-	-
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.800	-	-	-
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	686	-	-
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	33.237	41.817	-	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	30.101	38.272	-	-
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.840	-	-	-
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	1.000	-	-
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.932	27.932	-	-
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.629	-	-
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	746	2.216	-	-
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3.500	-	-
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.310	-	-
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.103	19.378	-	-
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.545	-	-	-
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	113	-	-
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	630	-	-	-
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	500	-	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.762	14.528	-	-
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.230	12.260	-	-
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	730	-	-
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	494	-	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	7.827	-	-
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.500	7.080	-	-
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	594	25.593	18.578	30.126
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	7.000	5.000	56.221	52.588
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.566	20.827	-	-
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.870	-	-	-
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.980	-	-
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.490	90	-	-
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.	4.766	-	-	-
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.738	112	-	-
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários S.A.	321	-	-	-
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.000	250	-	-
SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.000	-	-	-
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.699	-	-	-
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	3.300	-	-	-
SPE Helbaaco Empreendimento Imobiliários Ltda.	500	-	-	-
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.123	4.872	-	-
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.700	-	-	-
SPE Caminhos da Lapa I Participações Ltda. (ii)	-	-	10.900	-
SPE Caminhos da Lapa II Participações Ltda. (ii)	-	-	17.975	-
Total passivo circulante	500.164	495.690	103.674	82.714

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

(ii) Contas a pagar compostos por conta corrente com terceiros.

7.2 Remuneração dos administradores

As despesas com remuneração dos principais executivos e administradores da Companhia e de suas controladas são resumidas como segue:

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020
Salários e honorários	5.736	5.359
Remuneração do conselho de administração	386	630
Encargos sociais	1.224	1.198
Participação nos lucros ou resultados	3.435	-
	10.781	7.187

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

O diretor presidente e o diretor vice-presidente executivo, fazem parte do quadro acionário da Companhia.

8 Investimentos

Refere-se aos investimentos em controladas e controladas em conjunto avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
No início do período	1.892.566	1.698.616
Aumento de capital	205.741	276.966
Redução de capital	(130.014)	(134.605)
Amortização de ágio	(1.418)	(7.173)
Dividendos	(115.547)	(32.643)
Provisão para perdas	(4.879)	(19.308)
Equivalência patrimonial	126.226	92.498
Outros	(5.469)	(5.686)
	1.967.206	1.868.665
Encargos financeiros (i)	8.191	23.901
No fim do período	1.975.397	1.892.566

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de empréstimos e financiamentos, empregados pela controladora na compra de terrenos que são registrados como investimento na controladora e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas (na controladora estão apresentados na rubrica "Imóveis a comercializar" – Nota 6).

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
No início do período	263.573	237.518
Aumento de capital	18.834	19.444
Redução de capital	(38.851)	(7.364)
Dividendos	(32.328)	(21.239)
Equivalência patrimonial	44.118	41.151
Outros	(4.736)	(5.937)
No fim do período	250.610	263.573

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2021
(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 30 de setembro de 2021				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020
SCP Edifício Helbor Tower	362	362	279	112	112	(137)	279	263
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	256	256	9	-	-	86	9	9
SCP Howa	8.419	8.419	8.113	659	659	430	8.112	10.753
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	20	20	20	(12)	(12)	318	20	382
SCP Residencial Helbor Acqualife	147	147	125	26	26	4.296	125	798
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	335	335	335	(8)	(8)	-	335	343
SCP Coral Gables	1.608	1.608	1.385	539	539	48	1.385	687
SCP Esplanada Life Club (iii)	661	661	(332)	67	60	-	-	-
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	10.024	10.024	8.146	7	7	(10)	8.146	7.939
SCP Helbor Reserva do Itapety	4.880	4.880	4.880	(30)	(30)	(32)	4.879	5.509
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	504	504	376	(30)	(30)	38	376	406
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	744	744	720	85	85	(4)	720	786
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	4.208	4.208	3.587	(417)	(376)	609	3.227	2.074
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	81	81	81	(1)	(1)	-	81	82
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	31	31	31	(7)	(7)	(4)	31	38
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	166	166	146	(2)	(2)	187	139	141
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	5	5	5	(11)	(12)	(10)	5	15
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	141	141	(42)	(20)	(21)	(4)	-	-
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	1.895	1.895	1.599	937	609	191	1.038	561
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	11	11	11	(2)	(2)	(3)	11	13
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	34	34	34	(2)	(2)	(2)	34	36
SPE Americo Investimentos Imobiliários Ltda.	86	86	86	(14)	(14)	8	86	51
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.444	8.444	8.348	31	31	182	8.348	8.517
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	25	25	25	(4)	(4)	197	25	29
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	7	7	7	5	5	56	7	2
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	2.084	2.084	2.077	(41)	(41)	1.551	2.076	3.517
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	420	420	(266)	(10)	(10)	22	-	-
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda. - Green Style	85	85	75	(9)	(6)	6	52	59

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2021				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	23	23	23	(3)	(2)	(2)	16	18
SPE Goiania Incorporação 15 Ltda.	10	10	10	(1)	(1)	-	7	8
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	1.976	1.976	1.397	(1.104)	(552)	(35)	698	-
SPE Jacarandá Incorporadora Ltda.	687	687	520	(680)	(340)	(1)	259	300
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	628	628	598	(146)	(102)	-	419	871
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	32	32	32	(2)	(2)	(1)	32	34
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.029	2.029	1.357	561	393	(94)	950	32
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	427	427	308	132	93	76	216	123
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	49	49	49	(5)	(5)	(5)	49	54
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	68	68	68	(6)	(6)	-	68	74
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.235	4.235	4.235	(376)	(376)	561	4.235	4.760
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	721	721	680	(41)	(41)	93	680	721
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.672	20.672	19.215	179	179	81	19.213	18.084
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	38	38	38	(1)	(1)	842	38	39
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.042	1.042	1.002	172	155	(65)	902	72
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	271	271	(152)	102	71	(550)	-	-
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.860	2.860	2.849	12	12	703	2.849	2.837
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	106	106	(29)	(24)	(24)	(96)	-	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	251	251	174	271	190	(41)	-	-
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	24	24	24	32	23	154	17	-
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.023	1.023	1.023	(130)	(130)	(316)	1.023	854
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.109	4.109	3.982	1.882	753	(8)	1.593	-
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.801	1.801	1.520	1.083	542	(2)	760	468
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	117	117	49	(2)	(1)	22	37	38
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	2	2	2	(24)	(18)	(1)	2	12
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	92	92	92	(26)	(19)	(4)	69	13
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	3	3	(2)	(1)	(1)	2	3
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	25	25	25	(150)	(105)	(1)	17	122
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.346	1.346	1.217	272	272	144	1.217	944
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.961	2.961	2.810	25	25	(50)	2.810	2.685
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	8	8	(4)	(4)	-	8	11

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2021				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	88	88	88	113	113	(111)	88	-
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	875	875	874	(11)	(11)	(12)	874	885
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	586	586	516	328	262	91	413	71
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	640	640	640	(75)	(75)	8	640	615
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	156	156	73	(10)	(10)	218	73	-
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.578	3.578	3.510	324	324	109	3.510	3.836
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	241	241	199	(15)	(15)	307	199	-
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	100.495	100.495	34.259	(246)	(246)	(2.159)	34.255	34.252
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	258	258	62	(162)	(130)	43	50	180
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	60	60	60	(7)	(6)	(9)	48	54
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(142)	(135)	-	-	148
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.534	6.534	9.323	888	622	345	6.526	6.044
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.893	3.893	3.893	(4)	(4)	(3)	3.893	3.797
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	850	850	708	190	152	107	567	615
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.130	1.130	1.130	4	4	(43)	1.130	1.246
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.634	1.634	1.482	4	4	(52)	1.482	1.478
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.831	6.831	3.756	(54)	(49)	(477)	3.380	3.429
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.040	5.040	4.982	111	111	437	4.982	5.071
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.227	3.227	2.719	(708)	(707)	111	2.719	1.526
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.059	37.059	11.294	6.494	3.896	862	6.777	2.820
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.804	7.804	7.654	67	67	29	7.654	7.086
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.766	6.766	5.498	717	573	569	4.399	2.785
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	419	419	289	263	263	-	289	26
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.962	8.962	7.155	71	50	(329)	5.009	4.819
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	11.593	11.593	(4.885)	(612)	(367)	(1.178)	-	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.365	5.365	4.594	188	188	(304)	4.594	4.705
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.446	3.446	2.437	(796)	(796)	(531)	2.437	3.882
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	131	131	40	(33)	(23)	(65)	28	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.947	11.947	9.782	986	592	1.259	5.869	4.798
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	16	16	(155)	(4)	(4)	(4)	-	-
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.292	1.292	241	315	283	(3)	217	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2021				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	767	767	749	(50)	(50)	(70)	749	699
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.970	7.970	7.459	1.861	1.396	(196)	5.594	5.735
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	64.055	64.055	51.098	(2.605)	(2.605)	(4.618)	51.093	46.589
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	44.810	44.810	40.154	7.951	7.156	2.680	36.139	32.583
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.168	5.168	6.175	(162)	(113)	(635)	4.323	4.366
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.569	5.569	3.151	108	86	321	2.521	3.355
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.867	4.867	3.488	174	87	13	1.744	1.657
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.227	5.227	494	333	167	45	247	-
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	19	19	(216)	(283)	(142)	(25)	-	-
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.734	40.734	34.942	4.658	2.329	1.820	17.471	9.184
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.471	18.471	18.471	(1)	(1)	-	9.236	9.131
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.714	2.714	2.213	(455)	(387)	498	1.881	1.843
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.289	19.289	18.778	821	821	385	18.778	16.806
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.054	3.054	3.044	381	191	(1.512)	1.522	1.331
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.237	1.237	1.208	(31)	(31)	187	1.208	337
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	46.703	46.703	13.483	(675)	(270)	(109)	5.393	4.863
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.604	12.604	12.322	(10)	(8)	-	9.857	9.345
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.271	4.271	3.989	(13)	(13)	426	3.989	3.402
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	834	834	(1.426)	63	44	5	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.165	20.165	11.455	(1.192)	(1.192)	(705)	11.455	6.226
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.559	17.559	16.864	3.447	2.499	2.614	12.227	10.563
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.826	9.826	9.217	1.437	1.150	650	7.374	6.224
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.006	28.006	21.605	(2)	(2)	(18)	21.605	20.555
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.005	1.005	607	(55)	(55)	106	607	511
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.411	2.411	2.153	117	117	163	2.153	1.635
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.642	2.642	2.634	(2)	(2)	(162)	2.634	2.436
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.007	8.007	6.274	328	262	57	5.019	4.837
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.416	41.416	3.776	(3.226)	(2.420)	3.521	2.831	5.252
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	62.646	62.646	(1.067)	(1.738)	(1.390)	(4)	-	537
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.247	38.247	35.184	(1.254)	(1.254)	(814)	35.184	30.185
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.331	33.331	32.275	1.659	1.659	(1.479)	32.275	34.862

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2021				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.564	21.564	3.435	(63)	(44)	(472)	2.405	2.449
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	532	532	424	(87)	(87)	(2.575)	424	312
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	55.138	55.138	31.136	(281)	(281)	(16)	31.136	24.515
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.125	4.125	3.917	(39)	(39)	1.241	3.917	3.906
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.258	11.258	7.292	321	224	(1)	5.104	4.880
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.476	42.476	13.797	3.964	3.171	91	11.038	3.506
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.757	3.757	3.409	-	-	(1)	2.727	2.727
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	91	91	91	(2)	(1)	(888)	73	74
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	106.306	106.306	66.976	(1.765)	(1.235)	-	46.884	44.538
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.096	14.096	12.311	(17)	(10)	3.293	7.386	8.267
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	6.075	6.075	(785)	274	247	(2.669)	-	-
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.522	12.522	12.171	387	387	389	12.171	13.063
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	98	98	(2)	(1)	(1)	(211)	-	-
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	192	192	192	(1)	(1)	(1)	192	193
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.534	25.534	25.526	1.632	1.305	-	20.421	18.755
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.990	13.990	10.922	1.013	912	92	9.830	11.978
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	61	61	(140)	(187)	(186)	2.314	-	-
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	49.058	49.058	19.212	(1.624)	(1.299)	(118)	15.370	16.669
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	89.908	89.908	21.047	(2.201)	(2.201)	21	21.045	23.160
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.394	2.394	2.335	27	27	(5.674)	2.335	2.158
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	407.913	407.913	183.981	32.691	20.432	(5)	114.988	87.109
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.478	2.478	2.153	287	287	3.793	2.153	1.115
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.633	12.633	4.765	(1.192)	(954)	78	3.812	3.646
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.544	16.544	11.530	(1.922)	(1.730)	(403)	10.377	9.047
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.549	24.549	24.545	(3)	(2)	(2.729)	19.636	19.158
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	888	888	884	(1)	(1)	(30)	884	835
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.909	10.909	5.575	771	617	(39)	4.460	4.443
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	72.007	72.007	12.962	2.236	1.566	875	9.073	7.508
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	47.732	47.732	46.797	773	773	(1.631)	46.797	43.000
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.749	1.749	1.518	1.298	1.038	(200)	1.214	-
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	922	922	918	(1)	(1)	(394)	918	869

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2021				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.983	7.983	7.975	(1)	(1)	(42)	6.380	6.221
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	92.703	92.703	32.946	9.317	7.453	(60)	26.357	18.903
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.133	10.133	9.122	1.403	1.192	(28)	7.754	7.922
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.142	22.142	6.486	(1.862)	(1.862)	330	6.486	5.447
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	47.520	47.520	6.157	1.499	1.499	(1.180)	6.156	7.407
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	46.163	46.163	21.275	11.556	8.089	1.817	14.893	11.563
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.055	14.055	1.273	(4)	(4)	1.679	1.273	1.277
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.047	24.047	24.044	(83)	(83)	(3)	24.044	22.075
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.715	10.715	8.055	(114)	(103)	(10)	7.249	7.352
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	353.014	353.014	57.119	7.449	4.283	(4)	32.844	28.561
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.480	14.480	6.512	3.213	1.607	2.796	3.256	3.899
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.058	22.058	13.135	2.292	1.948	1.541	11.164	9.641
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.851	38.851	15.330	(2.365)	(1.892)	(33)	12.264	12.396
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.222	10.222	3.507	(444)	(311)	(1.313)	2.455	2.764
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	17	17	(71)	(7)	(5)	(35)	-	-
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.373	20.373	7.816	(584)	(584)	(4)	7.816	7.349
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.231	62.231	26.496	8.126	6.501	(62)	21.197	14.296
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	126.335	126.335	117.108	7.564	7.564	6.760	117.108	117.083
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	259.443	259.443	77.296	(37)	(9)	(301)	20.093	42.890
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.658	42.658	29.182	5	5	25	29.182	11.926
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	52.560	52.560	38.360	6.124	4.287	(1.856)	26.852	22.565
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	5.470	5.470	(666)	(256)	(205)	(3.819)	-	-
Hesa 167 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	5.040	5.040	3.231	(4.009)	(2.405)	6.713	1.939	10.677
Hesa 168 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	43.020	43.020	25.871	(269)	(107)	(1.234)	10.348	6.596
Hesa 169 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	8.501	8.501	3.387	1.218	1.218	(24)	3.387	2.357
Hesa 170 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	36.786	36.786	20.778	7.039	5.631	(2)	16.623	19.152
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	708	708	708	(1)	(1)	11.166	354	354
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	54.853	54.853	36.170	6.532	3.919	(1)	21.702	33.563
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1.491	1.491	(825)	(100)	(70)	3.428	-	-
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.735	2.735	2.735	(1)	(1)	(625)	2.735	2.736
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.830	2.830	2.801	193	145	(831)	2.101	1.856

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2021				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.865	17.865	8.690	825	825	(24)	8.690	7.264
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.191	4.191	4.191	(2)	-	(9)	-	2.514
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.996	1.996	1.996	47	42	(1.278)	1.796	1.304
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	101.688	101.688	81.666	5.419	2.710	(363)	40.833	34.623
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	53.856	53.856	30.976	10.471	6.283	(21)	18.585	19.083
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	55.929	55.929	55.759	1.819	1.546	1.291	47.395	48.908
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.093	28.093	855	(1.726)	(1.036)	6.068	3.413	3.369
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.399	13.399	13.335	(26)	(24)	(2.426)	12.002	10.706
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	85.753	85.753	19.009	43	23	(202)	10.455	7.352
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.152	19.152	10.707	418	335	(658)	8.565	2.599
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	303	303	153	(858)	(429)	177	77	661
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.918	4.918	4.918	1.748	1.223	(463)	3.442	2.070
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.358	1.358	1.358	(2)	(2)	(648)	1.358	810
SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	841	841	841	(16)	(16)	(467)	841	7
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.653	16.653	14.672	(55)	(38)	(1)	10.275	8.600
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.236	21.236	17.036	(853)	(853)	(53)	17.034	17.886
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.733	2.733	2.733	-	-	(157)	-	1.733
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	2.863	2.862	(385)	-	28.580
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.282	9.282	7.811	2.363	1.773	(792)	5.859	2.023
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.880	15.880	15.880	(638)	(447)	(36)	11.116	11.563
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.044	9.044	83	58	58	(199)	83	16.423
SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.	503	503	426	(3)	(3)	(19)	426	29
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.396	1.396	1.339	80	80	(12)	1.339	308
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.	988	988	976	(8)	(8)	(5)	976	334
SPE Hesa 204 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(5)	-	-
SPE Hesa 205 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(4)	-	-
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.703	10.703	203	1	1	(41)	203	202
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.144	17.144	2.653	(5)	(5)	(7)	2.652	8
SPE Hesa 208 Investimentos Imobiliários Ltda.	801	801	607	(3)	(3)	(1)	607	10
SPE Hesa 209 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	10
SPE Hesa 210 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	10

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2021				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020
SPE Hesa 211 Investimentos Imobiliários Ltda.	208	208	208	(1)	(1)	-	208	10
SPE Hesa 212 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.308	15.308	15.308	(1)	(1)	-	15.307	10
SPE Hesa 213 Investimentos Imobiliários S.A.	71.923	71.923	71.436	1.349	809	-	42.862	40.582
SPE Hesa 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	98	98	60	-	-	(564)	60	-
SPE Hesa 215 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	10	-	-	-	10	-
SPE Hesa 216 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	10	-	-	-	10	-
SPE Hesa 217 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	10	-	-	-	10	-
SPE Hesa 218 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	10	-	-	-	10	-
SPE HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	2.020	2.020	653	(783)	(784)	1.312	652	1.436
SPE Butantã Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	40.950	40.950	10.356	1.958	979	-	5.147	-
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50.319	50.319	30.952	2.511	1.758	(563)	21.666	19.909
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda	113.086	113.086	25.023	8.940	5.363	(243)	15.013	6.508
Total das controladas (a)					109.119	29.901	1.644.702	1.539.556
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	73.179	73.179	73.138	11.555	5.777	676	36.569	22.530
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.703	5.164	5.660	(340)	(170)	(721)	2.830	1.750
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	-	-	-	6	-	38.850
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.191	4.191	4.191	(2)	(1)	-	3.353	-
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.733	2.733	2.733	-	-	-	1.367	-
Total das controladas em conjunto (b)					5.606	(39)	44.119	63.130
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	42	42	40	2	1	-	19	18
Residencial La Piazza	2.816	2.816	2.439	272	122	(12)	1.220	1.097
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	99.369	99.369	23.702	16.357	7.224	10.492	10.666	21.183
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda	53.886	53.886	23.836	13.845	4.154	1.994	9.680	7.985
Futura 19 SPE Empreendimento Ltda.	-	-	-	-	-	(51)	-	1.484
Total das coligadas (c)					11.501	12.423	21.585	31.767
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)					-	-	213.375	205.184
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)					-	-	51.616	52.929
					-	-	264.991	258.113
Total da controladora d = (a+b+c)					126.226	42.285	1.975.397	1.892.566

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

i) Os juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram remetidos para as sociedades controladas, são capitalizados aos empreendimentos em que os recursos foram aplicados e estão sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas, na rubrica de despesas financeiras da controladora e de custo dos imóveis vendidos nas demonstrações contábeis consolidadas.

(ii) Os ágios fundamentados na mais-valia dos terrenos existentes nas sociedades adquiridas estão apresentados nos saldos consolidados da rubrica de imóveis a comercializar, líquidos das amortizações acumuladas (Nota 6).

(iii) Devido as referidas empresas apresentarem Patrimônio Líquido negativo, a Companhia constituiu passivo a descoberto correspondente a sua participação no capital social destas.

(iv) Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia efetuou a venda de 100% de participação que detinha sobre SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda. e 30,25% de participação sobre a SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda. para a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

	Demonstrações contábeis resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2021				Equivalência Patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do período	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	73.179	73.179	73.138	11.555	5.777	676	36.569	22.530
SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.703	5.164	5.660	(340)	(170)	(721)	2.830	1.750
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	6	-	38.850
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.191	4.191	4.191	(2)	(1)	-	3.353	-
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.733	2.733	2.733	-	-	-	1.367	-
Total das controladas em conjunto (a)					5.606	(39)	44.119	63.130
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	42	42	40	2	1	-	19	18
Residencial La Piazza	2.816	2.816	2.439	272	122	(12)	1.220	1.097
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	99.369	99.369	23.702	16.357	7.224	10.496	10.666	21.183
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda	53.886	53.886	23.836	13.845	4.154	1.994	9.680	7.985
Futura 19 SPE Empreendimento Ltda.	-	-	-	-	-	(51)	-	1.484
SPE Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	133.788	133.788	111.990	22.749	11.376	2.998	55.995	55.120
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	57.553	57.553	54.448	13.177	1	1	5	6
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	182.246	182.246	145.210	24.358	6.912	3.237	41.206	35.145
SPE Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	211.416	211.416	175.391	17.444	8.722	4.055	87.696	78.405
SPE Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	4	-
Rec República do Líbano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71.389	71.389	71.309	1.443	-	(111)	-	-
Total das coligadas (b)					38.512	22.607	206.491	200.443
Total do Consolidado c = (a+b)					44.118	22.568	250.610	263.573

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

c) Passivo a descoberto

	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
SCP Esplanada Life Club	297	88
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	266	256
SPE Washington Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41	23
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	-	250
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	107	178
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	29	5
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	103
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	6
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	20
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	25
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	15
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	936
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.931	2.564
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	299
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	155	2.000
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	67
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	270
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	108	41
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	998	1.042
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	854	-
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	707	1.403
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	140	153
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.928
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	54	48
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	411	328
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	578	508
	7.677	12.556

9 Imobilizado e intangível

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

	Controladora							
	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Estande de vendas, apto. modelo e outros	Total do ativo imobilizado
Custo ou avaliação								
Saldos em 31 de dezembro de 2020	5.368	631	7.037	4.517	5.738	19.498	7.983	55.735
Adições	904	453	34	-	-	8.595	4.028	14.324
Baixa	-	(435)	-	-	-	(1.310)	-	(1.745)
Saldos em 30 de setembro de 2021	6.272	649	7.071	4.517	5.738	26.783	12.011	68.314

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Controladora								
	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento Mercantil	Estande de vendas, apto. modelo e outros	Softwares e aplicativos	Total do ativo imobilizado
Depreciação									
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(4.681)	(487)	(4.031)	(1.807)	(3.500)	(6.313)	-	(4.234)	(25.053)
Depreciação do período	(384)	(64)	(471)	(339)	(313)	(926)	-	(208)	(2.705)
Baixa	-	435	-	-	-	-	-	-	435
Saldos em 30 de setembro de 2021	(5.065)	(116)	(4.502)	(2.146)	(3.813)	(7.239)	-	(4.442)	(27.323)
Valor residual									
Saldos em 30 de setembro de 2021	1.207	533	2.569	2.371	1.925	19.544	12.011	831	40.991
Saldos em 31 de dezembro de 2020	687	144	3.006	2.710	2.238	13.185	7.983	729	30.682
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	7%	20%	

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

10 Empréstimos e financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Financiamento de obras (i)	118.966	146.025	338.327	377.737
Contas garantidas e outras (ii)	298.773	353.610	298.773	353.172
Cédula de crédito bancário – Projetos (iii)	606.373	580.748	426.092	519.277
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI (iv)	-	-	93.548	131.838
	1.024.112	1.080.383	1.156.740	1.382.024
Circulante	572.577	463.710	514.012	460.659
Não circulante	451.535	616.673	642.728	921.365

(i) Correspondem a financiamentos para construção de imóveis, sujeitos à variação da Taxa Referencial (TR), acrescido de taxa de juros de 1,60% a 9,68% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis;

(ii) Empréstimos dos quais as garantias são notas promissórias e aval do acionista controlador, remunerados a taxa de 0,90% a 4,0% a.a., sujeitos a variação do CDI;

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

(iv) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sujeitos a variação do CDI, acrescido de taxa de juros de 2,15% a.a. Essas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos respectivos imóveis e cessão fiduciária dos direitos creditórios.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
2022	54.210	186.012	82.226	376.118
2023	201.654	216.573	298.768	287.129
2024	95.993	113.263	161.861	154.583
2025 em diante	99.678	100.825	99.873	103.535
Não circulante	451.535	616.673	642.728	921.365

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

11 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Quinta emissão	40.604	47.147
Sexta emissão	49.378	-
	89.982	47.147
Circulante	19.689	47
Não circulante	70.293	47.100

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

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
2023	60.293	47.100
2024	10.000	-
Não circulante	70.293	47.100

Característica das debêntures (oferta restrita):

	Quinta emissão	Sexta emissão
Data de registro/emissão	20/03/2020	17/06/2021
Conversível em ações	Não	Não
	Carência de 36 meses.	Carência de 36 meses.
Datas de vencimento	Liquidação será efetuada em fevereiro de 2023	Liquidação será efetuada em março de 2024
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI+2,45% ao ano, base 252 dias úteis devidos mensalmente	IPCA, base 252 dias úteis devidos mensalmente
Espécie de garantia	Nihil – quirografária	Nihil – quirografária
Valor nominal	1.000	1.000
Quantidade de títulos emitidos	47	50
Montante emitido	47.000	50.000

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento, das obrigações pecuniárias relacionadas às debêntures, transformação do tipo societário para sociedade limitada, cisão e fusão ou incorporação sem a prévia autorização dos debenturistas. Em 30 de setembro de 2021, a Companhia cumpriu todas as cláusulas restritivas.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

12 Credores por imóveis compromissados

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

Ano	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Circulante	121.304	149.016
Ano		
2022	15.045	25.678
2023	19.327	13.428
2024	70.313	68.262
2025 em diante	25.670	47.859
Não circulante	130.355	155.227
Total	251.699	304.243

13 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Aquisições de participações societárias a pagar (i)	10.435	11.621	10.450	11.620
Retenções contratuais a pagar (ii)	5	-	17.181	17.572
Distratos a pagar	332	-	24.077	28.395
Redução de capital a pagar	-	-	810	4.067
Arrendamento mercantil a pagar	19.108	13.767	19.650	15.288
Contas a pagar - Hesa 173 e Hesa 178 (iii)	-	-	-	34.133
Contas a pagar diversas	3.486	3.927	35.805	10.519
	33.366	29.315	107.973	121.594
Circulante	5.321	8.556	65.616	88.832
Não circulante	28.045	20.759	42.357	32.762

i) Saldo a pagar de participações societárias adquiridas pela Companhia;

(ii) Caução retidas dos pagamentos das construtoras dos empreendimentos;

(iii) Contas a pagar da controlada SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. com suas co-incorporadoras SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda. e SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. nos empreendimentos Caminhos da Lapa Home Club e Caminhos da Lapa Jerivás, referente amortizações do contrato de financiamento de obra, cujo pagamento é feito integralmente na "Hesa 173 e Hesa 178", respectivamente.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

14 Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Recebimentos superiores a receita apropriada	105.999	98.069
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	474.120	485.575
Adiantamentos cláusulas suspensivas	-	18.782
	580.119	602.426
Circulante	139.348	143.102
Não circulante	440.771	459.324

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

15 Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Obrigações trabalhistas				
PLR e Bônus	4.270	4.932	4.270	4.932
	4.270	4.932	4.270	4.932
Encargos sociais				
INSS a recolher	569	587	1.092	1.341
FGTS a recolher	105	149	109	150
Programa de Integração Social a recolher	6	18	21	29
Contrib. p/ Financ. da Seguridade Social a recolher	38	111	107	162
RET - Patrimônio de Afetação a recolher	-	-	3.012	2.851
Pis, Cofins e CSSL Retidos na Fonte - Lei 10.833	13	19	174	116
	731	884	4.515	4.649
Obrigações Tributárias				
Imposto de Renda na Fonte a recolher	302	374	455	504
Imposto sobre Serviços a recolher	7	14	546	658
	309	388	1.001	1.162
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Provisões				
Provisão para Férias e Encargos Sociais	2.080	1.719	2.141	1.770
Provisão para 13º Salário e Encargos Sociais	1.112	-	1.156	-
Provisão para Imposto de Renda Pessoa Jurídica	-	-	485	841
Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro	-	-	218	421
	3.192	1.719	4.000	3.032
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	8.502	7.923	13.786	13.775

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

16 Imposto de renda e contribuição social

(a) Despesa de imposto de e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Lucro presumido	-	-	-	(715)
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(17.520)	(16.651)
Imposto corrente	-	-	(17.520)	(17.366)
Lucro real	(49)	(243)	(49)	(243)
Lucro presumido	-	-	1	18
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(362)	323
Imposto diferido	(49)	(243)	(410)	98
Valor total no resultado do período	(49)	(243)	(17.930)	(17.268)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	79.812	558	147.876	39.575
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no período, sem a constituição do correspondente crédito tributário	-	-	46.414	41.727
	79.812	558	194.290	81.302
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%	34%	34%
	(27.136)	(190)	(66.059)	(27.643)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	-	-	-	-
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva	-	-	-	-
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e RET (Regime Especial de Tributação) à alíquota e bases diferenciadas	-	-	33.178	2.945
Créditos fiscais não constituídos	(15.781)	(14.187)	-	-
Efeito tributário equivalência	42.917	14.377	15.000	7.673
Outros	(49)	(243)	(49)	(243)
Valor total no resultado do período	(49)	(243)	(17.930)	(17.268)
Alíquota efetiva	-	-44%	-9%	-21%

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

17 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
IRPJ	2.822	2.920	11.987	12.154
CSLL	1.025	1.060	5.923	6.006
	3.847	3.980	17.910	18.160
PIS	33	32	2.743	2.769
COFINS	155	147	12.699	12.790
	188	179	15.442	15.559
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	4.035	4.159	33.352	33.719
Circulante	104	99	9.236	10.378
Não circulante	3.931	4.060	24.116	23.341

18 Provisões

(a) Provisão para contingências

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Cíveis	1.053	846	13.995	22.741
Trabalhistas	316	244	489	397
	1.369	1.090	14.484	23.138

Movimentação das provisões

	Controladora		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2020	244	846	1.090
Complemento	72	207	279
Saldos em 30 setembro de 2021	316	1.053	1.369

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Consolidado		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2020	397	22.741	23.138
Complemento	247	11.490	11.737
Reversão	(155)	(20.235)	(20.391)
Saldos em 30 setembro de 2021	489	13.996	14.484

Causas classificadas como de perda provável

A principal composição das causas em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

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

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

Natureza	Controladora e Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Cíveis	72.396	93.854
Tributárias	9.804	9.944
Trabalhistas	12.958	11.233
	95.158	115.031

Causas classificadas como de perda possível

A principal composição das causas em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 e das movimentações dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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

(c) Depósitos judiciais

O resumo dos valores depositados judicialmente é apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Depósitos judiciais	3.234	3.061	21.172	18.702
	3.234	3.061	21.172	18.702

19 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 30 de setembro de 2021 o capital social da Companhia era de R\$ 1.310.225, representado por 133.851.072 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas.

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

(b) Custo na emissão de ações

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

(c) Ações em tesouraria

No transcorrer do terceiro trimestre de 2021, não houve recompra de ações pela Companhia.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía 1.157 mil ações em tesouraria, correspondentes a custo de aquisição contabilizado de R\$ 25.052 (preço médio R\$ 4,33).

(d) Ajuste de avaliação patrimonial

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

(e) Reserva legal

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

(f) Reserva de retenção de lucros

Reserva de lucros constituída em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício de 2020 e parte do período de 30 de setembro de 2021, nos termos do artigo 196 da Lei no 6.404/76 e do artigo 5o, parágrafo único, da Instrução CVM no 469, de 2 de maio de 2008.

(g) Dividendos

O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos equivalente a 50% do lucro líquido do exercício, ajustado pela constituição de reserva legal, conforme preconizado pela legislação societária, podendo ser reduzido ao mínimo de 25%, caso o orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim o defina. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Foi aprovado pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos no percentual de 25%, no montante de R\$ 6.298 (em 2019 Companhia apresentou prejuízo assim não foi aplicável destinação do resultado) conforme orçamento de capital, em reunião realizada em 16 de março de 2021.

20 Lucro (prejuízo) por ação

(a) Básico e diluído

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

O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais com o efeito diluidor das opções de compra de ações. Para as opções de compra de

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

ações, é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em aberto. A quantidade de ações assim calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações em circulação, pressupondo-se o período das opções de compra das ações.

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

	30/09/2021	30/09/2020
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	79.842	315
Quantidade de ações ordinárias em circulação (milhares)	132.694	390.579
Lucro básico diluído por ação - R\$	0,6017	0,0008

21 Receita líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Com venda de imóveis	140	615	803.217	761.763
Receita de serviços	-	8.875	5.699	13.947
Aluguel de imóveis próprios	-	-	3.546	2.826
	140	9.490	812.462	778.536
Ajuste a valor presente	-	-	(2.621)	(1.299)
Tributos sobre vendas, serviços e locação	(202)	(163)	(18.105)	(16.090)
	(202)	(163)	(20.726)	(17.389)
Receita líquida	(62)	9.327	791.736	761.147

22 Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Custo de obra/terreno/incorporação	-	-	(532.487)	(569.957)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(49.937)	(53.514)
Outros custos	(79)	(55)	(2.526)	(1.127)
Custo com vendas de imóveis	(79)	(55)	(584.950)	(624.598)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

23 Despesas por natureza

(a) Administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Pessoal	(22.312)	(20.216)	(23.158)	(20.820)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(10.781)	(7.187)	(10.781)	(7.187)
Ocupação	(702)	(808)	(2.484)	(2.259)
Serviços profissionais	(4.781)	(3.945)	(11.933)	(8.995)
Materiais gerais	(1.451)	(1.306)	(1.960)	(1.684)
Despesas legais	(351)	(440)	(8.318)	(12.193)
Despesas com depreciação e amortização	(2.517)	(3.767)	(3.797)	(4.791)
Reparos e manutenções	(18)	-	(1.016)	(502)
Viagens, hospedagens e transportes	(758)	(631)	(1.097)	(898)
Outras despesas administrativas	(1.151)	(1.135)	(1.616)	(1.353)
Despesas administrativas	(44.822)	(39.435)	(66.160)	(60.682)

(b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Publicidade e propaganda	(326)	(292)	(19.174)	(9.662)
Stand de venda	-	-	(12.749)	(7.400)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(4.675)	(2.137)
Comissões de vendas	-	(28)	(17.486)	(23.569)
Manutenção de estoque pronto	(649)	(494)	(13.821)	(17.958)
Taxa de administração	(1.020)	(498)	(1.019)	(498)
Despesas comerciais	(1.995)	(1.312)	(68.924)	(61.224)

24 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Receitas de aplicações financeiras	3.070	9.300	3.364	10.828
Variação monetária ativa	4.303	2.108	41.523	27.681
Juros ativos s/ contratos	2.894	2.520	13.045	7.065
Juros e multas por atraso	4	9	293	386
Outras receitas financeiras	55	22	518	119
Receitas financeiras	10.326	13.959	58.743	46.079

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Juros incorridos (i)	(25.186)	(17.981)	(24.772)	(22.902)
Variação monetária passiva	(8.693)	(2.127)	(14.019)	(7.077)
Comissões e despesas bancárias	(1.513)	(1.882)	(1.681)	(1.117)
Outras despesas financeiras	(849)	(109)	(12.178)	(8.313)
Despesas financeiras	(36.241)	(22.099)	(52.650)	(39.409)
Resultado Financeiro	(25.915)	(8.140)	6.093	6.670

(i) Refere-se aos juros e encargos financeiros de financiamentos e operações de crédito obtidos pela controladora e posteriormente transferidos para as controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures, empréstimos e financiamentos e demais operações de crédito são capitalizados na rubrica de investimentos na controladora e posteriormente apropriados ao resultado da controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, os encargos são capitalizados como imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No período findo em 30 de setembro de 2021, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 8.191 (R\$ 15.315 foram capitalizados em 30 de setembro de 2020).

25 Outras receitas e (despesas)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Provisão para demandas judiciais	(280)	(981)	(1.265)	(524)
Provisão para perda na realização de imóveis	-	-	3.654	5.127
Resultado com alienações de participações societárias (i)	29.652	-	29.651	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.055)	(171)	16	(23)
Outras receitas e despesas	28.317	(1.152)	32.056	4.580

(i) Referente a venda de participação societária no período decorrente de transação com terceiros.

26 Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

(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 5, 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 3 e 4.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e credores por imóveis compromissados, estão mencionadas nas notas explicativas 10, 11 e 12, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na nota explicativa 7, 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 perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota explicativa 5.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de setembro de 2021:

	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamentos (Nota 10)	514.012	82.227	560.501	1.156.740
Debêntures (Nota 11)	19.689	60.293	10.000	89.982
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	121.304	34.372	95.983	251.659
	655.005	176.892	666.484	1.498.381

(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:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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

Dados consolidados	30 de setembro de 2021		Risco	Valores e taxas ao ano para 2021		
	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 3)	17.302					
CDI	17.302		Queda do CDI	2,50%	1,88%	1,25%
				433	325	216
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	112.169					
CDI	112.169		Queda do CDI	2,50%	1,88%	1,25%
				2.804	2.109	1.402
Contas a receber de clientes (Nota 5)	696.745					
IGP-M	398.016		Queda do IGP-M	15,06%	11,30%	7,53%
				59.941	44.976	29.971
INCC	298.729		Queda do INCC	11,18%	8,39%	5,59%
				33.398	25.063	16.699
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)		1.156.740				
TR		338.328	Alta da TR	0,00%	0,25%	0,50%
				-	846	1.692
CDI		737.519	Alta do CDI	2,50%	3,13%	3,75%
				18.438	23.084	27.657
IPCA		80.893	Alta do IPCA	6,70%	8,38%	10,05%
				5.420	6.779	8.130
Debêntures (Nota 11)		89.982				
CDI		89.982	Alta do CDI	2,50%	3,13%	3,75%
				2.250	2.816	3.374
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)		251.659				
INCC		199.014	Alta do INCC	11,18%	13,98%	16,77%
				22.250	27.822	33.375
IGP-M		1.200	Alta do IGP-M	15,06%	18,83%	22,59%
				181	226	271
FIXO		51.445	Alta do IGP-M	0,00%	0,00%	0,00%
				-	-	-

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, CDI ou TR. Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo as debêntures e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (nota explicativa 26).

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

(e) Gestão de capital

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

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

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

Os índices de alavancagem financeira em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, de acordo com as demonstrações contábeis consolidadas, podem ser sumariados:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Total dos financiamentos e debêntures (Nota 10 e 11)	1.246.722	1.429.171
(-) Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(135.496)	(115.886)
(-) Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(226.212)	(333.621)
Dívida líquida	885.014	979.664
Total do patrimônio líquido	1.840.946	1.674.947
Índice de alavancagem financeira - %	48,1%	58,5%

(f) Estimativa do valor justo

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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

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

30 de setembro de 2021	Consolidado		
Em milhares de Reais	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos			
Aplicações financeiras (Notas 3 e 4) - Nível 2	129.471	-	129.471
CEPAC (Nota 4) - Nível 3	-	114.043	114.043
Contas a receber (Nota 5)	-	696.744	696.744
	129.471	810.787	940.258
Passivo			
Financiamentos (Nota 10)	-	1.156.740	1.156.740
Debêntures (Nota 11)	-	89.982	89.982
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	-	251.659	251.659
	-	1.498.381	1.498.381

27 Fianças

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

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

Os créditos garantidos somam R\$ 605.005 conforme demonstrado a seguir:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2021

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

Controladora/SPEs

	30/09/2021
Helbor Empreendimentos S.A.	31.000
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.665
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.747
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.377
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	99.138
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.740
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	53.915
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.524
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.137
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.244
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.179
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.501
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.473
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	56.016
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.670
SPE Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.244
SPE TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	68.512
SPE Butantã Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31.923
	605.005

28 Compromissos assumidos em projetos em andamento

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

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na nota explicativa 2.20 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020. As principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	1.486.184	1.143.271
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	919.982	778.221
Distratos - receitas estornadas	-	(279)
Total	919.982	777.942
Receita de vendas a apropriar (a-b)	566.202	365.329
(ii) Receita Indenização por distratos	-	24
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	-	355
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	-	
Ajustes em receitas apropriadas	-	279
Ajustes em contas a receber de clientes	-	(161)
Receita por indenização por distratos	-	(24)
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-
Total	-	94
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	-	
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	968.568	758.997
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(607.056)	(528.249)
Encargos financeiros apropriados	(14.533)	(13.106)
(c) Distratos - custos de construção	-	160
Distratos - encargos financeiros	-	6
Total	(621.589)	(541.189)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	361.512	230.908
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.428.094	857.855
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(659.543)	(406.610)
Encargos financeiros apropriados	(4.356)	(5.107)
Total	(663.899)	(411.717)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	768.551	451.245

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

29 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.

30. Avaliação dos impactos do COVID-19 nos negócios e demonstrações contábeis da Companhia

Em 10 de março de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância sobre os eventuais efeitos que a COVID-19 poderia trazer para os negócios da Companhia e os respectivos impactos nas demonstrações contábeis, e destacou a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Os empreendimentos da Companhia em fase de construção estão com suas obras em andamento, seguindo rigorosamente o cronograma de execução pelas construtoras contratadas, seguindo os protocolos sanitários exigidos pelas autoridades de saúde.

Os financiamentos a produção dessas obras estão todos contratados e a liberação de recursos está ocorrendo normalmente por parte dos agentes financeiros.

A Companhia dispõe de sólida situação financeira e liquidez para enfrentar o atual momento, fruto do intenso trabalho realizado ao longo do ano de 2020 e de janeiro a setembro de 2021, e como medidas preventivas contratou e vem negociando linhas de crédito adicionais para a manutenção dessa situação, uma vez que os impactos poderão continuar ocorrendo nos próximos meses.

Até a presente data, a Companhia não possui uma mensuração exata dos possíveis impactos que a nova pandemia trará para a mensuração de seus ativos e passivos a partir de do período findo 30 de setembro de 2021, mas reforça que se mantém empenhada em fornecer condições de segurança aos seus empregados e parceiros, mantendo seus clientes e fornecedores tempestivamente informados de quaisquer medidas que os possam impactar. No exercício de 2020, em decorrência das determinações quanto ao isolamento social, a grande maioria dos estandes de vendas pelo país estiveram fechados durante uma boa parte do 1º semestre, e foram reabertos a partir de 15 de junho de 2020, em especial em São Paulo Capital. Devido ao referido fechamento e medidas de distanciamento social, as vendas dos meses de abril e maio de 2020 foram impactadas, ficando abaixo dos períodos anteriores, mas a partir do mês de junho de 2020 as vendas começaram a retomar melhores patamares até o final do exercício de 2020. No 1º trimestre de 2021 a Companhia observou a manutenção dessa retomada das vendas, lançando o primeiro projeto de 2021, o Helbor Patteo Klabin, com 56% das unidades comercializadas no

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

lançamento. No 2º trimestre de 2021 foram lançado mais quatro projetos, sendo: Helbor Patteo Klabin (2ª fase), Reserva Caminhos da Lapa (1ª fase), Passeo Patteo Mogilar (2ª fase) e Reserva Ipoema (2ª fase). No 3º trimestre, houve o lançamento de mais três projetos: Helbor Patteo São Paulo, To. LIV Pinheiros e Helbor B. LIV.

Dentre as medidas para enfrentamento da crise, a Companhia instituiu a assinatura digital de contratos de venda, atividade que entrou em vigor integralmente a partir de 22 de junho de 2020.

A Companhia instituiu um grupo interno para acompanhamento semanal da carteira visando questões de inadimplência e distratos, não sendo observado um crescimento expressivo, contudo renegociações estão sendo realizadas, objetivando a manutenção da capacidade de pagamento dos clientes.

Atualmente os escritórios e estande estão abertos, respeitando os horários estabelecidos pelas autoridades locais para o funcionamento. A Companhia preparou-se para se necessário, retomar o teletrabalho, imediatamente, com os colaboradores atuam em *home office*, caso isso venha a ser requerido pelas autoridades de saúde e governamentais.

A Companhia nos meses de abril, maio e junho de 2020, embora facultado pela legislação trabalhista e previdenciária, não adotou medidas de suspensão ou redução de salário de colaboradores. Nesse período, antecipou férias e compensação de banco de horas, com objetivo de adequar as atividades a queda eminente do processo de distanciamento mencionado.

Embora ainda não seja possível estimar a duração ou gravidade dos impactos do surto de COVID-19 no momento, se a pandemia continuar, seus efeitos podem vir a ser materiais nos resultados operacionais futuros da Companhia, bem como na posição financeira e liquidez do exercício de 2021, como nos lançamentos inicialmente previstos para o ano, serão ou não mantidos, pois os mesmos dependerão das condições de mercado, Pós pandemia.

31 Eventos subsequentes

Inauguração do Espaço Helbor em São Paulo, na Av. Faria Lima, 2.996

O Espaço Helbor é uma parceria da Helbor com a Alma Premium, plataforma de lifestyle, conteúdo e negócios, que fará a curadoria do espaço, ancorando com o Chef de cozinha Erick Jacquin, que inaugura no local o Buteco do Jacquin.

Muito mais do que um showroom de empreendimentos de alto padrão da Helbor em São Paulo, o local terá maquetes, apartamento decorado e equipe de vendas, possibilitando ao cliente conhecer vários empreendimentos, alguns em primeira mão, em um só local. Além disso, o Espaço Helbor reunirá o melhor da gastronomia, arte, saber e marcas de alto luxo de segmentos como o de veículos importados, moda, entre outros.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2021

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

32 Aprovação das informações contábeis intermediárias

As demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 10 de novembro de 2021. Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período findo em 30 de setembro de 2021.

* * *