

# **Helbor Empreendimentos S.A.**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**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 aprovou a emissão dessas demonstrações contábeis em reunião realizada em 28 de março de 2019.

### **2 Resumo das principais políticas contábeis**

#### **2.1 Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/ n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

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

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

#### **2.2 Base de preparação**

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

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, provisão para rescisões contratuais, provisão para perda com estoque, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

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

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

#### **(a) Demonstrações contábeis individuais**

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

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

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

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

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

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

#### **(b) Demonstrações contábeis consolidadas**

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

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

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

### **2.3 Consolidação**

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

#### **(a) Controladas e controladas em conjunto**

Controladas são todas as entidades (incluindo as SPEs) 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 e controladas em conjunto, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua aquisição. As informações financeiras 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:

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (i) Controladas

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2018	31/12/2017
SCP Edifício Helbor Tower (a)	50,000	45,000
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga (a)	99,999	97,499
SCP Howa (a)	99,999	94,999
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	99,998	99,998
SCP Residencial Helbor Acqualife	99,989	99,989
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	99,990	99,990
SCP Coral Gables	89,999	89,999
SCP Esplanada Life Club	90,000	90,000
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	90,000	90,000
SCP Helbor Reserva do Itapety	99,990	99,990
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	85,000
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,990	100,000
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	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 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	100,000
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
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 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,990	100,000
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2018	31/12/2017
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	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.	99,990	99,990
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,990	100,000
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	70,000
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,990	100,000
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,990	100,000
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	75,000
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,990	100,000
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
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 Ltda.	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.	99,990	99,990
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2018	31/12/2017
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,990	100,000
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,990	100,000
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
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.	99,990	99,990
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,990	100,000
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	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.	99,990	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.	99,990	99,990
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	57,500	57,500
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda. (a) e (b)	99,990	90,000
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,000	55,000
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 165 Investimentos Imobiliários Ltda.	34,000	34,000
Hesa 167 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	60,000	60,000
Hesa 168 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	40,000	40,000
Hesa 169 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	90,000	90,000
Hesa 170 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	80,000	99,990
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda. (b) e (c)	90,000	-
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda. (b) e (c)	85,000	-
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	60,000	-

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2018	31/12/2017
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,990	100,000
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	65,000
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	70,000
SPE Goiânia Incorporação 15 Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda. (a) e (b)	60,000	70,000
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000
SPE Jacarandá Incorporadora 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 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2018	31/12/2017
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	99,990	99,990

#### (ii) Controladas em conjunto ou coligadas (não consolidadas)

Razão social	31/12/2018	31/12/2017
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda..	50,000	50,000
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	25,500	-
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

- a) Aumento da participação societária no período decorrente de transação com sócios.  
b) Redução da participação societária no período decorrente de transação com terceiros.  
c) Empresas constituídas no exercício de 2018.  
d) Empresa passou de controlada para coligada em 2018.

#### (b) 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”.

#### (c) 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.

## 2.4 Apresentação de informações por segmento e natureza

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



## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.5 Moeda funcional e moeda de apresentação**

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

#### **2.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os Títulos e valores mobiliários incluídos nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação de risco está apresentada na Nota 4. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e Financiamentos", no passivo circulante.

#### **2.7 Ativos financeiros**

##### **2.7.1 Classificação**

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

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

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

##### **2.7.2 Reconhecimento e mensuração**

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Companhia de receber dividendos.

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 2.7.3 *Impairment* de ativos financeiros

A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito para os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente com base em dados históricos. A análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

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

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

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

#### 2.8 Contas a receber

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para risco de crédito ou para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.9 Imóveis a comercializar**

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

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

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

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar (quando há a expectativa de lançamento). No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo.

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

#### **2.10 Despesas com vendas a apropriar**

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

#### **2.11 Investimentos em participações societárias**

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (Nota 9).

#### **2.12 Imobilizado**

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

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

O ativo imobilizado é substancialmente representado por stand de vendas e apartamento modelo,

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

cuja a vida útil econômica é superior a um ano. A depreciação leva em consideração o tempo de vida útil econômica. Adicionalmente, a sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

#### **2.13 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento são representadas por edifício e unidades comerciais mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

A determinação do valor justo divulgado nas demonstrações contábeis anuais foi efetuada com base no modelo de fluxo de caixa descontado com base na avaliação individual de cada imóvel (conforme Nível 3 na classificação de Hierarquia do Valor Justo – Nota 28).

#### **2.14 Intangível**

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

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

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

#### **2.16 Fornecedores e credores por imóveis compromissados**

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

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.17 Empréstimos e financiamentos e debêntures**

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

As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

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

#### **2.18 Provisões**

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

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

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

##### **(a) Garantias**

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

##### **(b) Atraso na entrega de empreendimentos**

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

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

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

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

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

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

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

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

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

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia não possui impostos diferidos ativos registrados no balanço.

#### **(a) Créditos tributários diferidos - não registrados**

Os créditos tributários diferidos de IRPJ e CSLL não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2018 totalizam R\$ 213.849 (R\$ 178.736 em 2017), representados substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

#### **2.20 Benefícios a empregados e dirigentes**

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

##### **(a) Bônus a funcionários e dirigentes**

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

##### **(b) Remuneração com base em ações**

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

#### **2.21 Reconhecimento de receitas**

##### **2.21.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

#### (a) Unidades concluídas

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

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

#### (b) Unidades em construção

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

- . O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.
- . É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.
- . Os montantes da receita de venda apurados, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- . O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na Nota 6, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M.
- . A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.
- . Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no



## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

#### **(c) Operações de permuta física**

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

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

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

#### **2.21.2 Receitas de serviços**

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

#### **2.21.3 Receitas financeiras**

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

#### **2.22 Adoção de novos pronunciamentos contábeis e normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas**

CPC 47 (IFRS 15) – Receitas de contratos:

O CPC 47 (IFRS 15) substitui o CPC 30 (IAS 18). A nova norma estabelece nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em momento específico do tempo (at a point in time), seja essa transferência observada ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance” contratuais.

Em linha com o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), a Companhia conclui que exista transferência de riscos e benefícios de forma contínua e, consequentemente, que o critério de reconhecimento de receita ao longo do tempo, também conhecido como percentual da evolução da obra (POC) (Percentage of Completion method), seria o mais adequado.

Adicionalmente, o ofício considera o ajustamento preditivo quando a receita não apresenta um grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Com base na sua avaliação, a Companhia efetuou ajustes no balanço de abertura referentes à “provisão para rescisão de contratos de clientes”.

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **CPC 48 (IFRS 09)**

A Companhia adotou o CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros, a partir de 1º de janeiro de 2018, o qual substitui o CPC 38 / IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48 (IFRS 9) é conforme segue:

#### *Classificações de ativos e passivos financeiros*

O CPC 48 (IFRS 9) elimina as antigas categorias do CPC 38 (IAS 39) para ativos financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento inicial, os ativos financeiros são classificados como mensurados a: custo amortizado, valor justo por meio de resultado (VJR) ou valor justo por meio de resultados abrangentes (VJORA).

O referido pronunciamento não teve efeito significativo na classificação de ativos financeiros e passivos financeiros da Companhia.

Os novos critérios de classificação estão refletidos na Nota 28 (f).

#### *Mensurações de ativos e passivos financeiros*

Com base na sua avaliação, a Companhia identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada com a alteração do conceito de redução no valor recuperável das contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada. De acordo com o CPC 48 (IFRS 9), as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 (IAS 39).

Desta forma, a Companhia passou a reconhecer a perda de crédito esperada para os contratos vendidos, juntamente com o reconhecimento das respectivas receitas.

Conforme contemplado no item 7.2.15 do referido pronunciamento, a Companhia optou por não reapresentar períodos anteriores, reconhecendo, desta forma, os impactos da adoção inicial no saldo de abertura das reservas de lucro e dos acionistas não controladores, conforme segue:

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora			Consolidado		
	Saldos originalmente apresentados	Efeitos da adoção inicial CPC 48 (IFRS 9) / CPC 47 (IFRS 15)	Saldos após aplicação do CPC 48 e CPC 47 em 01/01/2018	Saldos originalmente apresentados	Efeitos da adoção inicial CPC 48 (IFRS 9) / CPC 47 (IFRS 15)	Saldos após aplicação do CPC 48 e CPC 47 em 01/01/2018
<b>Balanco patrimonial</b>						
<b>Ativo</b>						
<b>Circulante</b>						
Contas a receber	9.883	(1.394)	8.489	1.088.599	(197.830)	890.769
Outros ativos circulantes	86.482	-	86.482	2.565.896	-	2.565.896
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>96.365</b>	<b>(1.394)</b>	<b>94.971</b>	<b>3.654.495</b>	<b>(197.830)</b>	<b>3.456.665</b>
<b>Não Circulante</b>						
Contas a receber	2.001	(784)	1.217	224.203	(16.555)	207.648
Outros ativos circulantes	112.972	-	112.972	922.072	-	922.072
Investimentos	1.804.200	(153.204)	1.650.996	167.290	-	167.290
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>1.919.173</b>	<b>(153.988)</b>	<b>1.765.185</b>	<b>1.313.565</b>	<b>(16.555)</b>	<b>1.297.010</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.015.538</b>	<b>(155.382)</b>	<b>1.860.156</b>	<b>4.968.060</b>	<b>(214.385)</b>	<b>4.753.675</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>						
<b>Circulante</b>						
Passivo a descoberto	31.424	6.712	38.136	-	-	-
Outros passivos circulantes	249.279	-	249.279	1.008.991	-	1.008.991
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>280.703</b>	<b>6.712</b>	<b>287.415</b>	<b>1.008.991</b>	<b>-</b>	<b>1.008.991</b>
<b>Não Circulante</b>						
Outros passivos não circulantes	369.630	-	369.630	2.163.746	-	2.163.746
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>369.630</b>	<b>-</b>	<b>369.630</b>	<b>2.163.746</b>	<b>-</b>	<b>2.163.746</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>						
Capital Social	1.190.439	-	1.190.439	1.190.439	-	1.190.439
Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	(30.850)	-	(30.850)	(30.850)	-	(30.850)
Reserva de lucros	159.510	(162.094)	(2.584)	159.510	(162.094)	(2.584)
Outros Resultados Abrangentes	46.106	-	46.106	46.106	-	46.106
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	430.118	(52.291)	377.827
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.365.205</b>	<b>(162.094)</b>	<b>1.203.111</b>	<b>1.795.323</b>	<b>(214.385)</b>	<b>1.580.938</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2.015.538</b>	<b>(155.382)</b>	<b>1.860.156</b>	<b>4.968.060</b>	<b>(214.385)</b>	<b>4.753.675</b>

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Uma série de outras novas normas também entraram em vigor, mas não tiveram efeitos relevantes sobre as demonstrações contábeis da Companhia.

#### Normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

As normas e interpretações emitidas, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações contábeis da Companhia, são abaixo apresentadas. A Companhia irá adotar essas normas quando entrarem em vigência.

IFRS	CPC Pronunciamento	Data de entrada em vigor
IFRS 16	CPC 06 (R2) Arrendamentos	Períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2019
IFRIC 23	ICPC 22 Incerteza sobre tratamentos de Imposto de Renda	

#### CPC 06 R2 (IFRS 16) - Arrendamentos

A Companhia irá adotar este pronunciamento a partir da entrada em vigência, 1º de janeiro de 2019.

O pronunciamento introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 R1 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03/IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A administração da Companhia não estima efeito relevante quando da adoção inicial da referida norma.

#### ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

A Companhia não espera haver impactos relevantes com a adoção da referida interpretação.

Outras normas alteradas e interpretações entrarão em vigor em 2019, mas não deverão ter impactos significativos nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

### 3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

#### 3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

##### (a) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

#### (b) Provisão para ajuste a valor de mercado

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

#### (c) Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas poderão periodicamente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

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

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

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixas e bancos	1.980	1.808	58.590	62.971
Aplicações financeiras (*)	16	76.419	1.747	88.469
	1.996	78.227	60.337	151.440

(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.

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 5 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Certificado de depósito bancário (i)	-	-	8.100	516
Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) (ii)	-	-	77.585	196.094
Fundo de Invest. em Direitos Creditórios (FIDIC) (iii)	7.597	948	7.597	948
FICFI RF Referenciado DI	4.957	-	7.414	-
Título de capitalização	-	1.000	1.950	2.000
Recibo de Depósito Bancário (iv)	57.929	1.948	57.929	-
	<u>70.483</u>	<u>1.948</u>	<u>160.575</u>	<u>199.558</u>

(i) Certificado de Depósito Bancário (CDB) remunerado com base em determinados percentuais da variação do CDI, a qual no período representou uma taxa média mensal de 0,50% (0,76% em 2017), 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 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.

(iv) Recibos de depósitos bancários remunerados pela taxa de 6% a.a., avaliados a valor justo por meio do resultado.

#### 6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Contas a receber unidades em construção (i)</b>	-	-	<b>148.791</b>	<b>445.026</b>
<b>Contas a receber unidades concluídas</b>	<b>5.320</b>	<b>7.922</b>	<b>578.781</b>	<b>893.441</b>
<b>Total a receber de clientes</b>	<b>5.320</b>	<b>7.922</b>	<b>727.572</b>	<b>1.338.467</b>
Ajuste a valor presente	-	-	(8.361)	(15.726)
Provisão para risco de crédito e para rescisão de contratos de clientes (ii)	(3.025)	(2.831)	(132.233)	(46.304)
Outros créditos a receber	7.525	6.793	39.561	36.365
<b>Total do contas a receber</b>	<b>9.820</b>	<b>11.884</b>	<b>626.539</b>	<b>1.312.802</b>
Circulante	<u>8.557</u>	<u>9.883</u>	<u>372.780</u>	<u>1.088.599</u>
Não Circulante	<u>1.263</u>	<u>2.001</u>	<u>253.759</u>	<u>224.203</u>

(i) As contas a receber de venda de empreendimentos em construção estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a sua conclusão e entrega das chaves, as contas a receber passam a ser

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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 demonstrações contábeis, 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 realizável a longo prazo.

- (ii) A Companhia constituiu provisão para risco de crédito para as perdas esperadas.

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:

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ano	2018	
	Controladora	Consolidado
Vencidas		
Até 90 dias	169	90.827
De 90 a 180 dias	36	25.187
Acima de 180 dias	4.269	158.456
<b>Vencidas</b>	<b>4.474</b>	<b>274.470</b>
A vencer		
2019	526	188.846
2020	76	93.315
2021	68	56.939
2022 em diante	176	114.002
<b>A vencer</b>	<b>846</b>	<b>453.102</b>
<b>Total da carteira</b>	<b>5.320</b>	<b>727.572</b>

## 7 Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis concluídos	55	55	1.240.424	1.073.253
Terrenos a incorporar (i)	815	815	1.078.409	1.056.820
Imóveis em construção	-	-	525.416	845.256
Loteamentos a comercializar	1.203	1.224	1.201	1.224
Juros apropriados (ii)	-	-	116.283	128.486
Provisão para ajuste a valor de mercado (iii)	-	-	(49.895)	(29.601)
<b>Total</b>	<b>2.073</b>	<b>2.094</b>	<b>2.911.838</b>	<b>3.075.438</b>
Circulante	1.258	1.279	2.031.761	2.192.843
Não circulante	815	815	880.077	882.595

- (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.



## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) Refere-se aos juros incidentes sobre debêntures 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 9).
- (iii) A Companhia efetuou a avaliação do valor recuperável dos imóveis a comercializar e registrou a provisão para ajuste a valor de mercado (redução ao valor recuperável dos ativos).

## 8 Saldos e transações com partes relacionadas

### 8.1 Saldos e transações com controladas

#### (a) Saldos

##### (i) Ativo não circulante

	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	300	300
SCP Coral Gables	170	-
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	50	700
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	1	54
SCP Helbor Reserva do Itapety	20	145
SCP Edifício Helbor Tower	5	-
SCP Helbor Upperhouses Parque Taquaral	74	-
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.750	2.765
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	900	900
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.650	4.750
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	675	675
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	105
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	750
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	245	245
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.150	2.150
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	247	220
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	150	150
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	500	500
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	320	320
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	200
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	419
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.350	1.650
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	912	1.072
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.440	1.440
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	210
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	300	1.250

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.217	-
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	50	50
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	118	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.640	774
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.850	3.850
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.420	2.420
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	350
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.300	3.300
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.850	3.600
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	90	45
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	64	11.960
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.840
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	-
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	43
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.550	2.600
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.949	9.950
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.686	1.966
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.854	9.855
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	250
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.835	10.201
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.700
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.600	1.600
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.084	3.029
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	240	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda.	19	-
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	157	300
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda.	169	-
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	350
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	130	-
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	800	800
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.384	3.304
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	50	-
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	80	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	80	-
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	450	-
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	23
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	770	-
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	49	118
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	190	190
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	1	-
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	350	350
	<b>97.964</b>	<b>95.833</b>

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (ii) Passivo circulante

	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
SCP Residencial Helbor Acqualife	-	406
SCP Howa	934	-
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.411	-
SPE Esplanada Life Club	406	-
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.839	798
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.649	119
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	843	256
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	166
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	453	-
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.220	807
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	281	-
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.177	-
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.833	-
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.575	-
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.814	-
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	910	589
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.763	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.892	37.452
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.428	11.944
	<b>100.428</b>	<b>52.537</b>

#### (b) Operações

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi reconhecido como receita na controladora, o montante de R\$ 3.904 (R\$ 3.483 em 2017).

#### 8.2 Acionistas

A Companhia mantém contratos de locação de imóveis, incluindo as instalações onde estão estabelecidas sua sede e filial, as quais são de propriedade da controladora Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio. O valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 565 (2017 - R\$ 628). Os contratos têm vigência de 60 meses e são reajustados, a cada 12 meses, pelo maior índice entre IGP-M, IGPDI, INPC e IPCA.

O Diretor Vice Presidente Executivo emprestou a uma das controladas da companhia o valor de R\$ 32.500 com vencimento em 28 de fevereiro de 2019, sujeito a variação do DI (Depósito Interbancário), acrescido de juros de 2% ao ano.

O Diretor Presidente e o Diretor vice-presidente executivo fazem parte do quadro acionário da Companhia.

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 8.3 Remuneração dos administradores

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

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Salários e honorários	6.631	6.187
Remuneração do Conselho de Administração	548	766
Encargos sociais	1.436	1.390
Participação nos lucros ou resultados	<u>1.844</u>	<u>-</u>
	<u><b>10.459</b></u>	<u><b>8.343</b></u>

- Benefícios de curto prazo - os benefícios de curto prazo incluem remuneração fixa (salários e honorários, férias, 13º salário), encargos sociais (contribuições para a seguridade social INSS, FGTS e outros) e remunerações variáveis como participação nos lucros.
- Remuneração com base em ações - As opções de compra foram totalmente exercidas em janeiro de 2013 referente programa aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 7 de julho de 2011.

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 9 Investimentos

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

##### (a) Movimentação dos saldos

	<b>Controladora</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
No início do exercício	1.804.200	1.739.967
Efeito da adoção do CPC 48/IFRS 9 e CPC 47/IFRS 15	(153.204)	-
Aumento de capital	495.261	419.834
Redução de capital	(323.474)	(71.729)
Efeito reflexo do ajuste a valor justo dos Títulos e valores mobiliários disponíveis para vendas de controladas	(35.239)	4.412
Dividendos	(85.633)	(101.741)
Provisão para perdas	(3.551)	12.175
Equivalência patrimonial	(249.642)	(224.173)
Outros	(759)	(1.148)
	<b>1.447.959</b>	<b>1.777.597</b>
Encargos financeiros (i)	(11.700)	26.603
No fim do exercício	<b>1.436.259</b>	<b>1.804.200</b>

(i) Os juros relativos às debêntures, empréstimos e financiamentos, empregados pela controladora na compra de terrenos são registrados como investimento na controladora e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas.

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
No início do exercício	167.290	67.770
Efeito da adoção do CPC 48/IFRS 9 e CPC 47/IFRS 15	(1.540)	-
Aumento de capital	177.406	106.977
Redução de capital	(105.085)	(13.887)
Dividendos	-	(101)
Equivalência patrimonial	(125)	(2.212)
Outros	(27.207)	8.743
	<b>210.739</b>	<b>167.290</b>

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (b) Detalhes do Saldo de Investimentos

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2018					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	22	22	22	-	(44)	(44)	(5)	22	66
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	(43)	(43)	(151)	512	(160)	(160)	(278)	-	227
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.549	7.549	7.195	5.583	(502)	(502)	(100)	7.195	7.096
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	54	54	(258)	(12)	(16)	(16)	(46)	-	-
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	90	90	23	-	(268)	(268)	(33)	23	-
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	1.093	1.093	1.044	817	770	770	87	1.278	1.572
SCP Coral Gables	500	500	1	(86)	(75)	(67)	(1.733)	1	68
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	175	175	152	810	406	385	(83)	144	904
SCP Esplanada Life Club (iii)	862	862	(315)	1.294	(6.350)	(5.715)	598	-	-
SCP Residencial Helbor Acqualife	538	538	508	-	10	10	50	508	498
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	386	386	138	500	284	277	(315)	138	-
SCP Helbor Reserva do Itapety (iii)	158	158	(277)	(42)	(389)	(389)	(635)	4.569	5.008
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	540	540	516	-	79	79	64	516	436
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	48	48	48	-	(99)	(99)	(10)	511	470
SCP Edifício Helbor Tower	352	352	288	-	(134)	(60)	2	144	190
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	9.231	9.231	6.339	-	-	-	(4)	5.780	5.048
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	482	482	415	(50)	354	248	75	291	653
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.955	19.955	16.824	8.886	(233)	(233)	(3.143)	16.822	30.448
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.008	32.008	8.954	(862)	(20.470)	(7.105)	3.711	16.435	10.105
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.242	24.242	1.139	6.127	(22.409)	(22.119)	(4.282)	1.139	14.763
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.563	29.563	28.759	6.917	22	22	(2.571)	28.756	30.005
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.513	5.513	3.626	345	(1.341)	(1.341)	(524)	3.626	4.615
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.764	11.764	3.724	-	(100)	(70)	(72)	2.607	2.467
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	61.342	61.342	135	5.983	(11.541)	(11.540)	(31.766)	135	21.791
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	2.271	2.271	(554)	4.453	(1.255)	(1.255)	(1.908)	-	3.821
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.125	24.125	10.959	5.936	(5.069)	(3.548)	(6.177)	7.671	17.383
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	78.397	78.397	15.230	18.596	(4.065)	(3.252)	(15.267)	12.184	11.870
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	41	41	41	-	(7)	(7)	(185)	41	448
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	14.209	14.209	(705)	16.030	452	362	(8.045)	-	13.817
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	95	95	95	-	(1)	(1)	(1.009)	76	77
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda.	182.644	182.644	29.801	41.276	(48.522)	(19.265)	(7.817)	35.560	46.784

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2018					31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício				
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.564	23.564	13.372	16.088	(852)	(511)	(1.341)	8.023	8.592
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.475	15.475	1.431	7.340	(152)	(137)	(6.237)	1.288	-
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.317	10.317	9.441	7.424	(61)	285	(3.181)	11.920	16.410
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	1	1	-	(3)	(3)	(2)	1	4
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	194	194	194	-	-	-	(1)	194	194
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.361	23.361	23.353	-	(955)	(955)	(114)	23.351	14.657
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	433	433	(392)	(74)	(96)	(86)	107	-	59
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	43.610	43.610	13.249	20.882	(2.836)	(2.552)	(3.985)	11.924	34.752
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.394	2.394	708	5.781	178	178	(1.629)	708	178
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda.	84.624	84.624	15.734	3.662	(6.949)	(5.559)	(3.359)	12.587	40.463
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda.	269.092	269.092	50.784	(2.186)	(32.321)	(16.320)	9.474	66.778	57.100
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.443	1.443	1.440	-	29	29	(41)	1.440	1.411
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	335.474	335.474	102.741	15.526	630	394	1.519	64.213	54.570
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.480	3.480	2.893	7.983	(2.196)	(2.195)	(5.852)	2.893	7.372
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.716	16.716	4.425	638	(4.148)	(2.844)	(3.575)	4.014	4.682
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	394	394	13	-	(102)	(71)	(281)	9	150
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	79.589	79.589	28.501	9.438	(3.802)	(3.422)	(1.565)	25.650	25.946
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.550	23.550	23.541	-	(175)	(140)	(27)	18.833	18.732
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	778	778	774	-	(27)	(27)	(2)	774	751
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.065	23.065	1.214	5.490	(3.355)	(2.684)	(5.741)	972	534
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.112	21.112	15.378	-	(1.014)	(811)	(99)	12.302	7.593
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.477	37.477	37.477	-	(187)	(187)	(64)	37.473	38.269
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	9.157	9.157	(3.734)	10.883	(1.419)	(1.135)	(5.026)	-	-
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	821	821	817	-	(30)	(30)	(7)	816	846
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.507	7.507	7.500	-	(68)	(54)	(5)	6.000	5.974
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.784	5.784	5.779	-	(45)	(36)	(6)	4.623	4.579
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	77	77	66	-	(22)	(22)	57	2.853	3.175
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.341	33.341	19.440	12.974	(6.291)	(4.899)	(4.776)	16.972	22.648
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.300	29.300	4.300	(4.262)	(9.092)	(9.091)	2.302	4.300	11.302
SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	1	-	-
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.201	33.201	1.910	12.755	722	722	(268)	1.910	773
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	44.436	44.436	5.351	-	(622)	(436)	(11)	3.746	34.226
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.921	11.921	1.139	-	(165)	(165)	(4)	1.139	1.154

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2018								
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.118	19.118	19.111	-	(101)	(101)	(99)	19.109	10.311
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.573	10.573	10.061	-	(47)	(42)	(4)	9.055	6.712
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	143	143	7	967	226	226	(423)	7	-
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.406	29.406	12.482	-	(93)	(53)	112	7.177	3.688
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	15.504	15.504	(47)	9.140	1.170	618	(44)	10	3.992
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.259	13.259	9.259	-	(37)	(32)	(14)	7.870	7.435
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	55.883	55.883	35.372	(3.993)	(12.313)	(9.851)	810	28.297	38.033
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.139	3.139	1.398	-	(3)	(2)	(2)	978	805
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	19	19	19	-	(138)	(104)	(6)	14	118
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.095	10.095	3.027	-	(24)	(24)	(45)	3.026	1.150
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.339	8.339	2.615	3.990	(213)	(213)	(5)	2.614	327
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	116.453	116.453	96.253	-	(471)	(462)	(323)	96.244	60.727
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	242.709	242.709	74.849	-	(27)	(15)	(37)	41.167	42.667
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	225	225	(365)	(355)	(561)	(393)	(91)	-	102
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	59.949	59.949	10.743	6.622	(4.945)	(4.944)	528	10.742	10.369
SPE Hesa 161 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	(3)	-	-
SPE Hesa 162 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.653	2.653	2.653	-	(2)	(1)	(2)	2.123	684
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	50.801	50.801	29.170	7.710	9	6	(341)	20.419	9.283
SPE Hesa 165 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	(13)	(4)	(336)	-	18
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.519	42.519	12.517	7.087	(13.740)	(8.244)	2.389	7.510	13.077
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.891	13.891	13.890	-	(189)	(76)	(124)	5.556	5.092
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	17.605	17.605	(3.567)	2.898	(8.046)	(7.241)	7.989	-	14.704
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	5	5	-	5	3	(3)	4	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.826	38.826	7.805	24.079	115	92	2.289	6.244	36.272
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	612	612	612	-	(4)	(2)	(1)	306	308
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	63.053	63.053	41.312	28.999	8.960	5.376	7.253	24.787	24.991
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.022	1.022	1.022	-	(483)	(338)	(1)	715	424
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.181	1.181	1.181	-	(1.218)	(1.218)	(2)	1.181	1.249
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.559	1.559	1.304	-	(3)	(2)	(2)	782	394
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	221	221	214	-	(44)	(44)	(2)	214	108
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	35	35	(2.317)	-	(230)	(230)	(118)	-	-
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	844	844	843	-	(966)	(773)	(1)	675	109
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	200	200	-	(110)	(99)	-	180	-
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	64.462	64.462	44.128	-	(332)	(166)	-	22.064	1.005



## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2018								
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<i>SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	51.888	51.888	21.887	-	(38)	<b>(32)</b>	-	<b>18.604</b>	-
<i>SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	35.630	35.630	10.107	-	(203)	<b>(122)</b>	-	<b>6.064</b>	-
<i>SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	458	458	453	-	(7)	<b>(7)</b>	-	<b>453</b>	-
<i>SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	9.586	9.586	3.536	-	(24)	<b>(24)</b>	-	<b>3.535</b>	-
<i>SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	33.120	33.120	369	-	(291)	<b>(291)</b>	-	<b>369</b>	-
<i>SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	210	210	210	-	-	-	-	<b>210</b>	-
<i>SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	234	234	231	-	(29)	<b>(29)</b>	-	<b>231</b>	-
<i>SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	364	364	(1.493)	(57)	101	<b>40</b>	(469)	-	-
<i>SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	86	86	86	-	(124)	<b>(124)</b>	-	<b>86</b>	-
<i>SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	360	360	360	-	-	-	-	<b>359</b>	-
<i>SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	68	68	68	-	(42)	<b>(42)</b>	-	<b>68</b>	-
<i>SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10	10	10	-	-	-	-	<b>10</b>	-
<i>SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	558	558	558	-	(2)	<b>(2)</b>	-	<b>558</b>	-
<i>SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	620	620	609	-	(1)	<b>(1)</b>	-	<b>609</b>	-
<i>SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	210	210	209	-	(1)	<b>(1)</b>	-	<b>209</b>	-
<i>SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10	10	10	-	-	-	-	<b>10</b>	-
<i>SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	39	39	39	-	(6)	<b>(6)</b>	(8)	<b>39</b>	45
<i>SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.752	1.752	380	1.458	(183)	<b>(92)</b>	(1.240)	<b>190</b>	1.245
<i>SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	90	90	22	-	(29)	<b>(21)</b>	90	<b>16</b>	113
<i>SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	5	5	-	-	(7)	<b>(5)</b>	(27)	-	5
<i>SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	29	29	15	-	(28)	<b>(21)</b>	(39)	<b>11</b>	33
<i>SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10	10	10	-	(3)	<b>(2)</b>	(58)	7	9
<i>SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	293	293	179	-	(3)	<b>(2)</b>	(3)	<b>125</b>	127
<i>SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	204	204	15	(138)	(347)	<b>(347)</b>	6	<b>15</b>	362
<i>SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.037	3.037	2.912	(229)	(271)	<b>(271)</b>	(572)	<b>2.912</b>	3.762
<i>SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	89	89	79	-	1	<b>1</b>	2	<b>79</b>	78
<i>SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	7	7	(498)	-	(714)	<b>(714)</b>	(76)	-	116
<i>SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.337	3.337	50	1.670	(104)	<b>(73)</b>	(1.165)	<b>35</b>	646
<i>SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-
<i>SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	11.236	11.236	10.001	569	(1.619)	<b>(1.619)</b>	(18)	<b>10.000</b>	11.569
<i>SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	601	601	139	81	41	<b>33</b>	70	<b>111</b>	235
<i>SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	118	118	(193)	-	(101)	<b>(101)</b>	(310)	<b>339</b>	291
<i>SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	265	265	(1.151)	421	24	<b>22</b>	141	-	-
<i>SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.171	3.171	3.020	826	(6)	<b>(6)</b>	89	<b>3.020</b>	3.514
<i>SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	378	378	(1.343)	614	251	<b>251</b>	(333)	-	-

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2018					31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício				
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.787	33.787	22.049	7.575	(22.652)	(7.651)	(4.931)	37.045	33.826
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	649	649	(573)	515	189	151	(272)	-	-
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	198	198	195	-	16	13	(117)	156	623
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	183	183	94	(30)	(54)	(38)	21	66	366
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	158	158	158	-	(5)	(5)	(196)	150	155
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.919	39.919	27.971	10.322	(3.676)	(2.573)	(2.776)	19.580	21.986
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.671	3.671	3.656	-	(216)	(216)	(9)	3.656	3.372
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	798	798	(1.404)	(46)	(157)	(125)	(342)	-	-
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	234	234	227	-	3	3	(41)	1.303	1.300
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	347	347	181	244	(158)	(158)	(418)	840	1.140
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.159	10.159	9.449	2.793	(1.242)	334	(3.232)	9.956	5.775
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.646	5.646	3.760	(19)	(1.537)	(1.537)	684	3.759	5.464
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.302	9.302	2.615	7.340	(542)	(542)	(5.099)	2.615	9.090
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	57	57	57	-	(38)	(38)	(16)	57	95
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	110.100	110.100	23.346	(15.515)	(34.281)	(20.568)	19.946	14.008	44.770
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.522	9.522	5.730	16.192	706	706	973	5.730	11.890
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.089	40.089	6.127	16.039	(4.403)	(3.522)	(9.155)	4.902	46
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	27	27	(23)	-	(1)	(1)	24	-	-
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.891	15.891	7.552	1.274	(3.571)	(2.500)	(1.055)	5.287	11.425
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.983	29.983	4.220	902	(6.276)	(3.766)	(2.605)	2.532	6.721
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.780	4.780	531	3.078	(206)	(206)	(462)	531	712
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.372	5.372	2.635	4.012	803	803	(323)	2.634	2.493
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	(912)	-	-
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	1	-	-
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	73	73	(827)	-	(3)	(3)	(6)	-	-
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	256	256	(782)	28	(463)	(324)	(305)	-	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.413	31.413	11.448	28.527	(19.662)	(11.566)	(11.368)	7.100	15.741
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	66	66	(3.101)	2.416	318	318	(679)	-	-
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.281	3.281	2.626	778	(107)	(96)	(405)	2.363	2.189
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	926	926	263	1.754	(431)	(431)	(976)	263	3.038
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.585	15.585	8.647	4.715	(1.115)	(837)	(3.007)	6.485	10.798
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	81.963	81.963	(8.261)	4.391	(55.911)	(20.794)	(18.470)	21.477	6.921
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.094	25.094	24.489	13.080	665	599	(178)	22.040	19.146
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	43.653	43.653	5.874	9.486	(5.199)	(3.639)	718	4.112	8.355
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	594	594	(4.260)	235	(456)	(456)	(394)	-	-

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2018					31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício				
<i>SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	11.193	11.193	4.881	12.484	587	<b>470</b>	(882)	<b>3.905</b>	3.715
<i>SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	14.303	14.303	6.780	8.905	(1.064)	<b>(532)</b>	(4.849)	<b>3.390</b>	3.698
<i>SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	76.705	76.705	76.674	-	(76)	<b>(73)</b>	97	<b>46.004</b>	47.179
<i>SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	2.013	2.013	(2.039)	(269)	(1.122)	<b>(561)</b>	(773)	-	1.126
<i>SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	82.229	82.229	17.402	9.758	(9.753)	<b>(4.877)</b>	(10.452)	<b>8.701</b>	26.571
<i>SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	46	46	(225)	(50)	(248)	<b>(124)</b>	(404)	-	-
<i>SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	17.968	17.968	17.968	-	(18)	<b>(9)</b>	20	<b>8.984</b>	8.768
<i>SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	8.579	8.579	5.201	5.998	776	<b>660</b>	(2.950)	<b>4.421</b>	7.458
<i>SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	295	295	209	(233)	(370)	<b>(370)</b>	(14)	<b>209</b>	540
<i>SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	12.868	12.868	10.559	3.691	713	<b>713</b>	114	<b>10.558</b>	10.075
<i>SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.647	2.647	2.625	6.544	335	<b>168</b>	(482)	<b>1.312</b>	1.345
<i>SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	2.106	2.106	(12.270)	2.684	(2.264)	<b>(1.391)</b>	(6.466)	-	-
<i>SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	45.177	45.177	27.485	(1.300)	(3.388)	<b>(1.355)</b>	(2.288)	<b>10.994</b>	6.889
<i>SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	11.129	11.129	11.115	-	(40)	<b>(32)</b>	(7)	<b>8.892</b>	8.164
<i>SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.970	2.970	2.847	(262)	(649)	<b>(649)</b>	(170)	<b>2.847</b>	5.694
<i>SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	1.233	1.233	(1.454)	163	(722)	<b>(505)</b>	(561)	-	-
<i>SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	40.353	40.353	5.510	9.467	(4.207)	<b>(4.206)</b>	(2.326)	<b>5.510</b>	7.647
<i>SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	41.690	41.690	4.625	27.887	(1.949)	<b>(1.170)</b>	(7.142)	<b>2.775</b>	11.586
<i>SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	6.620	6.620	6.085	5.168	(135)	<b>(108)</b>	208	<b>4.868</b>	4.880
<i>SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	31.388	31.388	13.336	-	(21)	<b>(21)</b>	(9)	<b>13.335</b>	10.406
<i>SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.436	1.436	827	(55)	(46)	<b>(46)</b>	(555)	<b>826</b>	722
<i>SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	13.639	13.639	2.864	6.867	(2.489)	<b>(2.489)</b>	(13.526)	<b>2.863</b>	16.728
<i>SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.159	2.159	2.159	-	(11)	<b>(11)</b>	(10)	<b>2.158</b>	2.119
<i>SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	-	-	-	-	-		180		159.607
<i>SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	19.013	19.013	2.607	29.402	2.946	<b>2.357</b>	(10.756)	<b>2.085</b>	8.329
<i>SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	31.370	31.370	8.029	8.448	(4.719)	<b>(3.540)</b>	(4.045)	<b>6.022</b>	18.091
<i>SCP Howa</i>	7.632	7.632	7.176	6.650	4.879	<b>4.949</b>	32	<b>7.470</b>	1.013
<i>SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	19	19	(282)	-	(303)	<b>(303)</b>	1.677	-	2.373
<i>SPE Jacarandá Incorporadora Ltda.</i>	1.904	1.904	654	(347)	(799)	<b>(399)</b>	(157)	<b>327</b>	-
<i>SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.021	2.021	1.979	(138)	(146)	<b>(146)</b>	(421)	<b>1.979</b>	1.177
<i>SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	690	690	(542)	350	(25)	<b>(25)</b>	(65)	-	2.054
<i>SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	82	82	81	-	-	-	(31)	<b>81</b>	-
<i>SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10.127	10.127	3.091	16.520	400	<b>360</b>	-	<b>2.781</b>	81
<i>SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	688	688	641	1.295	640	<b>639</b>	(9.261)	<b>641</b>	23.413
<i>SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	46	46	46	-	(5)	<b>(5)</b>	(1)	<b>46</b>	51

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2018								
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<i>SPE Goiania Incorporação 14 Ltda. - Green Style (iii)</i>	130	130	(34)	12	(218)	(153)	(69)	-	24
<i>SPE Goiania Incorporação 15 Ltda. SPE Parque Flamboyant 2 Ltda. (iii)</i>	13	13	13	-	(1)	-	(2)	9	9
	31	31	(469)	-	(1)	(1)	(2)	-	-
<i>SPE Salvador Incorporação 1 Ltda. SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda. (iii)</i>	1.475	1.475	894	310	(965)	(627)	(439)	581	1.887
<i>SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda. SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda. HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda. (iii)</i>	1.520	1.520	(606)	2.936	1.370	685	(183)	-	886
	210	210	196	1.650	886	886	(797)	196	1.392
	1.146	1.146	823	850	158	158	(528)	823	1.223
	248	248	(13)	4.098	(363)	(363)	180	-	350
<b>Total das SCP's e SPE's administradas pela Helbor</b>						(250.339)	(223.241)	1.205.462	1.598.737
<i>Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda. Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style</i>	17.389	17.389	15.877	-	(812)	(406)	(277)	7.939	7.812
	6.643	6.643	267	1.498	(3.112)	(1.556)	(689)	134	2.944
<i>Residencial La Piazza Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda. Total das SPE's administradas em conjunto</i>	146.726	146.726	146.654	-	(39)	(10)	-	37.397	-
	273	273	260	-	25	12	(34)	117	106
	1.702	1.702	1.649	-	(29)	(13)	26	742	755
	30.069	30.069	5.738	-	6.398	2.670	42	5.642	2.559
						697	(932)	51.971	14.176
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)								166.372	178.073
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)								12.454	13.214
<b>Controladora</b>						(249.642)	(224.173)	1.436.259	1.804.200

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2018					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<i>Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</i>	17.389	17.389	15.877	-	(812)	<b>(406)</b>	(277)	<b>7.939</b>	7.812
<i>Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	6.643	6.643	267	1.498	(3.112)	<b>(1.556)</b>	(689)	<b>134</b>	2.944
<i>SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	146.726	146.726	146.654	-	(39)	<b>(10)</b>	-	<b>37.397</b>	-
<i>Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style</i>	273	273	260	-	25	<b>12</b>	(34)	<b>117</b>	106
<i>Residencial La Piazza</i>	1.702	1.702	1.649	-	(29)	<b>(13)</b>	26	<b>742</b>	755
<i>Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.</i>	30.069	30.069	5.738	-	6.398	<b>2.879</b>	42	<b>5.642</b>	2.559
<b>Total das SPE's administradas em conjunto</b>						<b>906</b>	(932)	<b>51.971</b>	<b>14.176</b>
<i>SPE Hesa 166 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	109.131	109.131	109.131	-	3.942	<b>1.971</b>	<b>(2.131)</b>	<b>54.565</b>	52.879
<i>SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	108.915	108.915	59.870	26.271	3.988	-	-	<b>6</b>	6
<i>SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	118.941	118.941	109.607	29.149	(2.690)	<b>(763)</b>	349,00	<b>31.103</b>	28.546
<i>SPE Hesa 179 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	148.978	148.978	146.189	-	(4.477)	<b>(2.239)</b>	502,00	<b>73.094</b>	71.683
<b>Total das SPE's administradas em conjunto por controlada da Helbor</b>						<b>(1.031)</b>	<b>(1.280)</b>	<b>158.768</b>	<b>153.114</b>
<b>Consolidado</b>						<b>(125)</b>	<b>(2.212)</b>	<b>210.739</b>	<b>167.290</b>

- (i) Os juros incorridos sobre as debêntures de emissão da controladora e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram remetidos para as sociedades controladas através de aumento de capital, 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 7).
- (iii) Devido as referidas empresas apresentarem Patrimônio Líquido negativo, a Companhia constituiu passivo a descoberto correspondente a sua participação no capital social destas.

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (c) Passivo a descoberto

SPE	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	258	107
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	-	142
SCP Edifício Helbor Cap Ferrat	-	509
SCP Edifício Esplanada Life Club	284	1.550
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	151	-
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	24	-
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	542	2
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	827	824
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	56	500
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	352	-
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	69
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	256	-
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.321	1.341
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	597	503
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	498	-
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.036	917
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.343	1.196
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	458	565
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.124	745
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	23	22
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	548	2.603
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.100	2.974
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.019	-
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	113	64
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.395	11.090
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.018	688
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	553	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	564	-
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.107
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.987	3.298
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.210	-
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	283	280
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	329	328
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	304	-
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	12	-
	<b>34.585</b>	<b>31.424</b>

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 10 Propriedades para Investimentos

	<b>Consolidado</b>
	<b>2018</b>
<u>Movimentação do exercício</u>	
Edifício One Eleven – Vila Olímpia – SP (i)	56.916
Helbor Trilogy – Centro – SBC (ii)	44.348
<b>Saldo final</b>	<b>101.264</b>

- (i) A Companhia efetuou a reclassificação de 67 unidades comerciais com área locável total de 4.112,11 M2, de imóveis a comercializar para propriedade para investimentos, imóvel localizado na Rua Pequetita, 111 – Vila Olímpia na cidade de São Paulo.
- (ii) A Companhia efetuou a reclassificação de 1 Edifício de 21 pavimentos integrante do Empreendimento Condomínio Helbor Trilogy, localizado na Av. Pereira Barreto, nº 1.479, Centro, São Bernardo do Campo com área construída de 11.099 M2, de imóveis a comercializar para propriedade para investimentos.

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado (valor justo - nível III), o qual foi preparado por especialistas internos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macroeconômicas. O valor justo estimado das propriedades para investimento foi de R\$116 milhões.

#### 11 Imobilizado

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

		Controladora					
	Computadores		Móveis e	Benfeitorias	Instalações, Máquinas e	Estande de Vendas, Apto.	Total do ativo
	e softwares	Veículos	utensílios	em imóveis			
				de terceiros	Equipamentos	Modelo e Outros	Imobilizado
Custo ou avaliação							
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	4.562	577	7.014	4.517	5.722	-	22.392
Adições	226	-	11	-	-	13	250
Baixas	-	-	-	-	-	-	-
Transferência	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	4.788	577	7.025	4.517	5.722	13	22.642
Depreciação							
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	(3.559)	(458)	(2.014)	(617)	(2.042)	-	(8.690)
Depreciação do exercício	(295)	(87)	(680)	(452)	(548)	-	(2.062)
Baixa	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	(3.854)	(545)	(2.694)	(1.069)	(2.590)	-	(10.752)
Valor residual							
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	934	32	4.331	3.448	3.132	13	11.891
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	1.003	119	5.000	3.900	3.680	-	13.702
Taxas médias de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%		

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado						Total do ativo
	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, Máquinas e Equipamentos	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	
<b>Custo ou avaliação</b>							
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	4.562	577	7.014	4.517	5.720	50.319	72.709
Adições	231	-	11	-	-	13.213	13.455
Baixas	-	-	-	-	-	(6.077)	(6.077)
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	4.793	577	7.025	4.517	5.720	57.455	80.087
<b>Depreciação</b>							
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	(3.559)	(458)	(2.014)	(617)	(2.043)	(37.192)	(45.883)
Depreciação do exercício	(295)	(87)	(680)	(452)	(548)	(4.336)	(6.398)
Baixa	-	-	-	-	-	6.076	6.076
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	(3.854)	(545)	(2.694)	(1.069)	(2.591)	(35.452)	(46.205)
<b>Valor residual</b>							
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	939	32	4.331	3.448	3.129	22.003	33.883
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	1.003	119	5.000	3.900	3.677	13.127	26.826
Taxas médias de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	28% a 79%	

A Companhia e suas controladas avaliaram 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 demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 12 Empréstimos e financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Financiamentos de obras (i)	211.791	130.833	1.297.014	1.672.316
Contas garantidas e outras (ii)	215.750	108.921	217.898	109.006
Cédula de Crédito Bancário – Projetos (iii)	72.545	59.220	192.194	86.608
	<u>500.086</u>	<u>298.974</u>	<u>1.707.106</u>	<u>1.867.930</u>
Passivo circulante	286.709	53.095	686.632	426.107
Passivo não circulante	213.377	245.879	1.020.474	1.441.823

- (i) Correspondem a financiamentos para construção de imóveis, sujeitos à variação da Taxa Referencial (TR), acrescido de taxa de juros de 9% a 14% 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 1,99% a 2,98% a.a., sujeitos a variação do CDI ou remunerados pela variação de 124% a 128,2% dos Depósitos Interfinanceiros – DIs.
- (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, acrescido de taxa de juros de 1,8% a 3% a.a.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
2019	-	137.505	-	576.003
2020	111.258	63.562	489.233	492.322
2021	92.820	44.812	439.365	363.565
2022	9.299	-	82.676	9.933
2023 em diante	-	-	9.200	-
Passivo não circulante	<u>213.377</u>	<u>245.879</u>	<u>1.020.474</u>	<u>1.441.823</u>

#### 13 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Segunda emissão	-	14.148
Terceira emissão	50.226	75.332
Quarta emissão (i)	61.995	93.559
	<u>112.221</u>	<u>183.039</u>
Passivo circulante	57.220	73.039
Passivo não circulante	55.001	110.000

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<b>31/12/2018</b>
2020	55.001
	<b>55.001</b>

Características das debêntures (oferta restrita):

	<b>Segunda emissão</b>	<b>Terceira emissão</b>	<b>Quarta emissão</b>
Data de registro/emissão	01/10/2010	10/12/2012	02/02/2015
Conversível em ações	Não	Não	Não
Datas de vencimento	Carência inicial de 2 anos, amortizados semestralmente. Primeira liquidação efetuada em outubro de 2012.	Carência inicial de 2 anos e 6 meses, amortizados semestralmente. Primeira liquidação efetuada em junho de 2015.	Carência inicial de 1 ano, amortizados anualmente. Primeira liquidação será efetuada em fevereiro de 2016
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI+1,8% ao ano, devidos semestralmente.	CDI+1,90% ao ano, base 252 dias úteis devidos semestralmente.	CDI+1,90% ao ano, base 252 dias úteis devidos semestralmente.
Espécie de garantia	Nihil - quirografária	Nihil - quirografária	Nihil – quirografária
Valor nominal	1.000	1.000	1 <sup>a</sup> série - 100 2 <sup>a</sup> série - 1.000
Quantidade de títulos emitidos	90	150	1.000 50
Montante emitido	90.000	150.000	100.000 50.000

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento, das obrigações pecuniárias relacionadas às debêntures, transformação do tipo societário para sociedade limitada, cisão e fusão ou incorporação sem a prévia autorização dos debenturistas. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia cumpriu todas as cláusulas restritivas.

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 14 Credores por imóveis compromissados

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

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Circulante</b>	<b>89.926</b>	<b>115.435</b>
<b>Ano</b>		
2019	-	27.969
2020	83.182	68.894
2021	86.391	104.853
2022 em diante	80.156	61.840
<b>Não Circulante</b>	<b>249.729</b>	<b>263.556</b>
<b>Total</b>	<b>339.655</b>	<b>378.991</b>

#### 15 Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Recebimentos superiores a receita apropriada	-	7.115	131.809	47.868
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	381.070	403.888
Adiantamentos cláusulas suspensivas	47.432	49.948	87.903	49.949
	<b>47.432</b>	<b>57.063</b>	<b>600.782</b>	<b>501.705</b>
Circulante	47.432	57.063	333.073	236.347
Não circulante	-	-	267.709	265.358

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.

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 16 Provisão para imposto de renda e contribuição social

##### (a) Passivo de imposto de renda e contribuição social

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	973	986

##### (b) Despesa de imposto de renda e contribuição social

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Regime de apuração				
Imposto corrente				
Lucro real	-	-	-	-
Lucro presumido	-	-	(1.136)	(1.325)
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(18.419)	(20.052)
	-	-	(19.555)	(21.377)
Imposto diferido (Nota 17)				
Lucro real	339	(530)	339	(530)
Lucro presumido	-	-	(281)	(44)
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	12.719	11.008
	339	(530)	12.777	10.434
Encargo no resultado do exercício	339	(530)	(6.778)	(10.943)

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (c) 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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b><u>31/12/2018</u></b>	<b><u>31/12/2017</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>	<b><u>31/12/2017</u></b>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(341.270)	(308.593)	(401.403)	(357.021)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	-	-	91.628	84.420
	<u>(341.270)</u>	<u>(308.593)</u>	<u>(309.775)</u>	<u>(272.601)</u>
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	116.032	104.922	105.324	92.684
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	-	-	(112.399)	(102.345)
Créditos fiscais não constituídos	(31.154)	(28.703)	-	-
Equivalência patrimonial	(84.878)	(76.219)	(43)	(752)
Outros	<u>339</u>	<u>(530)</u>	<u>339</u>	<u>(530)</u>
Encargo no resultado do exercício	<u><u>339</u></u>	<u><u>(530)</u></u>	<u><u>(6.778)</u></u>	<u><u>(10.943)</u></u>

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 17 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
IRPJ	4.039	5.654	12.761	38.803
CSLL	1.463	2.044	6.146	16.877
	<u>5.502</u>	<u>7.698</u>	<u>18.907</u>	<u>55.680</u>
PIS	82	97	2.720	5.149
COFINS	379	448	12.565	23.788
	<u>461</u>	<u>545</u>	<u>15.285</u>	<u>28.937</u>
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	5.963	8.243	34.192	84.617
Circulante	<u>247</u>	<u>394</u>	<u>9.993</u>	<u>23.964</u>
Não circulante	<u>5.716</u>	<u>7.849</u>	<u>24.199</u>	<u>60.653</u>

#### 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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Cíveis	1.077	1.324	15.175	11.813
Trabalhistas	<u>831</u>	<u>763</u>	<u>1.116</u>	<u>1.654</u>
	<u>1.908</u>	<u>2.087</u>	<u>16.291</u>	<u>13.467</u>

##### Movimentação das provisões

	Controladora		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2017	<u>763</u>	<u>1.324</u>	<u>2.087</u>
Complemento (i)	68	(247)	(178)
Saldos em 31 dezembro de 2018	<u>831</u>	<u>1.077</u>	<u>1.908</u>

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Trabalhistas</b>	<b>Cíveis</b>	<b>Total</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>1.654</u>	<u>11.813</u>	<u>13.467</u>
Complemento (i)	(538)	3.362	2.824
Saldos em 31 dezembro de 2018	<u>1.116</u>	<u>15.175</u>	<u>16.291</u>

Abaixo demonstramos a movimentação das provisões ocorrida no exercício de 2017:

	<b>Controladora</b>		
	<b>Trabalhistas</b>	<b>Cíveis</b>	<b>Total</b>
Saldos em 31 dezembro de 2016	<u>36</u>	<u>115</u>	<u>151</u>
Complemento (reversão)	727	1.209	1.936
Saldos em 31 dezembro de 2017	<u>763</u>	<u>1.324</u>	<u>2.087</u>

  

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Trabalhistas</b>	<b>Cíveis</b>	<b>Total</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>56</u>	<u>9.815</u>	<u>9.871</u>
Complemento (reversão)	1.598	1.998	3.596
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>1.654</u>	<u>11.813</u>	<u>13.467</u>

### Causas classificadas como de perda provável

A principal composição das causas em 31 de dezembro de 2018 e 2017 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. Esses valores são avaliados e atualizados numa periodicidade, nunca inferior a um ano, como segue:

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Natureza	Controladora e Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Cíveis (i)	118.750	117.159
Tributárias	10.120	9.752
Trabalhistas	13.962	2.584
	<u>142.832</u>	<u>129.495</u>

#### Causas classificadas como de perda possível

A principal composição das causas em 31 de dezembro de 2018 e 2017 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, indenizatórias em razão do atraso de obra, restituições de taxas condominiais e entre outras.
- Trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício por ex-funcionários que prestaram serviços à empreiteiros nas obras da Companhia.

#### (c) Depósitos judiciais

O resumo dos valores depositados judicialmente é apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Depósitos judiciais	5.261	2.042	11.440	10.204

#### 19 Débitos com participantes em sociedades em conta de participação

Os montantes destacados no balanço patrimonial e no resultado do exercício são compostos pelos resultados atribuíveis aos sócios de sociedades em conta de participação, nas quais a Companhia como sócia ostensiva está desenvolvendo determinados empreendimentos imobiliários, sendo representados substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros investidores, que no momento da formação dos empreendimentos imobiliários, ficaram com um percentual de participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs).

#### 20 Patrimônio líquido

##### (a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 o capital social da Companhia era de R\$ 1.190.439 (R\$ 1.190.439 em 2017) representado por 457.912.862 ações ordinárias nominativas (2017 – 457.912.862), sem valor nominal, totalmente integralizadas.



## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

O Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 21 de dezembro de 2017, aprovou o aumento de capital, dentro do limite autorizado, no valor de R\$ 264.062.226 (duzentos e sessenta e quatro milhões, sessenta e dois mil, duzentos e vinte e seis reais), com a emissão de 132.031.113 (cento e trinta e dois milhões, trinta e uma mil, cento e treze) novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, pelo preço de emissão de R\$ 2,00 (dois reais), por ação.

Nos termos do estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$ 1.250.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

#### **(b) 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.

#### **(c) Reserva de retenção de lucros**

Reserva de lucros constituída em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício, 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. O prejuízo do exercício de 2018, será compensado com lucros retidos de exercícios anteriores.

#### **(d) Ajuste de avaliação patrimonial**

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

#### **(e) 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.

#### **(f) 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. Adicionalmente ficou deliberado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 28 de março de 2019, não distribuir dividendos, devido ao prejuízo no exercício.

#### **(g) Ações em tesouraria**

##### **Plano de recompra**

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada no dia 30 de março de 2016, aprovou a aplicação de lucros e/ou reservas de lucros disponíveis para execução de plano de recompra de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Companhia, em uma única operação ou em uma série de operações, em conformidade com o disposto no Artigo 26, item (xvii) do Estatuto Social da Companhia e com a ICVM 10/80, conforme as seguintes condições (“Plano de Recompra de Ações”). O objetivo da Companhia na execução do Plano de Recompra de

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ações é incrementar a geração de valor para seus acionistas em razão do desconto atual das ações no mercado, por meio da aplicação de recursos disponíveis para a aquisição das ações em bolsa de valores, a preços de mercado, para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação das ações no mercado ou sua destinação ao eventual exercício de opções de compra de ações no âmbito do Plano de Opção da Companhia, sem redução do capital social da Companhia. O limite para recompra neste plano era de 5.112.311 (cinco milhões, cento e doze mil, trezentas e onze) ações. O plano possuía prazo de duração até 01 de outubro de 2017.

As opções de recompra de ações estão limitadas apenas a quantidades de ações e não a valores. Nos exercícios de 2017 e 2018 não houve recompra de ações pela Companhia.

Abaixo demonstramos a movimentação das ações em tesouraria:

	<u>Quantidade</u>
Recompra de ações no exercício de 2014	1.781.700
Recompra de ações no exercício de 2015	4.005.600
	<u>5.787.300</u>

#### 21 Lucro (prejuízo) por ação

##### 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 exercício.

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

Em função dos prejuízos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(340.931)	(309.123)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	<u>452.126</u>	<u>348.262</u>
Lucro (prejuízo) básico por ação - R\$	<u>(0,7541)</u>	<u>(0,8876)</u>

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 22 Participação de acionistas não controladores

Os montantes destacados no balanço patrimonial (patrimônio líquido) e no resultado do exercício são compostos pelas exigibilidades e pelos resultados atribuídos aos sócios de determinados empreendimentos imobiliários, sendo representados substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros investidores, que no momento da formação dos empreendimentos imobiliários, ficaram com um percentual de participação nas Sociedades de Propósito Específico (SPEs).

#### 23 Receita operacional líquida

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

Receita	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Com venda de imóveis	2.995	2.228	626.667	515.520
Receita de serviços	<u>3.904</u>	<u>3.483</u>	<u>8.147</u>	<u>5.679</u>
	<u>6.899</u>	<u>5.711</u>	<u>634.814</u>	<u>521.199</u>
Ajuste a valor presente	-	-	7.365	8.531
Tributos sobre vendas	<u>(672)</u>	<u>(606)</u>	<u>(8.575)</u>	<u>(11.588)</u>
Receita líquida	<u><u>6.227</u></u>	<u><u>5.105</u></u>	<u><u>633.604</u></u>	<u><u>518.142</u></u>

#### 24 Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

Custo de incorporação e venda de imóveis	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Custo de obra/terreno/incorporação	(979)	(425)	(606.171)	(428.291)
Encargos financeiros capitalizados	(48)	-	(96.802)	(119.831)
Outros custos	-	-	(1.809)	(617)
Custo com vendas de imóveis	<u>(1.027)</u>	<u>(425)</u>	<u>(704.782)</u>	<u>(548.739)</u>

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 25 Despesas por natureza

##### (a) Administrativas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Pessoal	(25.972)	(24.171)	(26.507)	(24.543)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(10.459)	(8.343)	(10.459)	(8.343)
Ocupação	(6.058)	(6.300)	(9.465)	(9.054)
Serviços profissionais	(3.990)	(4.119)	(12.743)	(11.429)
Materiais gerais	(1.862)	(1.729)	(2.681)	(2.698)
Despesas legais	(389)	(817)	(22.604)	(11.867)
Despesas com depreciação e amortização	(2.368)	(2.552)	(2.371)	(2.552)
Reparos e manutenções	(18)	(39)	(4.311)	(4.855)
Viagens, hospedagens e transportes	(1.009)	(335)	(1.803)	(1.134)
Patrocínios	(13)	(71)	(1.323)	(1.871)
Outras despesas administrativas	(4.239)	(963)	(5.036)	(1.370)
	(56.377)	(49.439)	(99.303)	(79.716)
Despesas tributárias	(3.159)	(1.799)	(13.677)	(8.568)
	(59.536)	(51.238)	(112.980)	(88.284)

##### (b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Publicidade e propaganda	(362)	(467)	(22.152)	(13.860)
Stand de venda	-	-	(9.440)	(7.456)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(3.215)	(2.419)
Comissões de vendas	(86)	(60)	(22.738)	(25.548)
Despesas de manutenção de estoque de unidades concluídas	(154)	-	(38.978)	(28.977)
Taxa de administração	(422)	(61)	(2.588)	(112)
	(1.024)	(588)	(99.111)	(78.372)

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 26 Outras receitas e (despesas)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Provisão para contingências	179	(1.936)	(2.824)	(3.596)
Provisão para rescisões de contratos de clientes	(2)	(2.831)	(695)	(24.320)
Provisão para perda na realização de imóveis	-	-	(20.294)	(29.601)
Outras receitas (despesas)	(4.263)	1.080	(1.862)	8.183
	<u>(4.086)</u>	<u>(3.687)</u>	<u>(25.675)</u>	<u>(49.334)</u>

#### 27 Receitas e (despesas) financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receitas de aplicações financeiras	2.044	(570)	2.363	121
Variação monetária ativa (i)	3.505	1.719	64.362	(4.438)
Juros ativos s/ contratos	5.016	2.008	13.649	43.609
Juros e multas por atraso	12	37	(74)	344
Outras receitas financeiras	16	129	1.391	272
	<u>10.593</u>	<u>3.324</u>	<u>81.691</u>	<u>39.908</u>
Juros incorridos (ii)	(32.429)	(28.637)	(123.933)	(108.762)
Variação monetária passiva	(1.649)	(724)	(10.452)	(7.721)
Comissões e despesas bancárias	(6.331)	(5.655)	(6.084)	(8.251)
Outras despesas financeiras	(2.366)	(1.895)	(33.556)	(23.396)
	<u>(42.775)</u>	<u>(36.911)</u>	<u>(174.025)</u>	<u>(148.130)</u>
Financeiras líquidas	<u>(32.182)</u>	<u>(33.587)</u>	<u>(92.334)</u>	<u>(108.222)</u>

- (i) No Ano de 2017 o IGP-M acumulado somou (0,86%), por este motivo a variação monetária ativa encontra-se negativo no período de janeiro a dezembro de 2017.
- (ii) Os recursos captados através das debêntures, empréstimos e financiamentos são transferidos para as sociedades controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures, empréstimos e financiamentos são capitalizados na rubrica de investimentos na controladora e posteriormente apropriados ao resultado da controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, os encargos são capitalizados como imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No exercício de 2018, foram amortizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 11.700 (R\$ 26.603 foram capitalizados em 31 de dezembro de 2017).

#### 28 Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

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

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

#### **(a) Risco de mercado**

##### **(i) Risco cambial**

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

##### **(ii) Risco do fluxo de caixa**

Conforme mencionado na Nota 6, o saldo de contas a receber de imóveis concluídos, incide juros de 12% a.a. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Notas 4 e 5.

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

Adicionalmente, como mencionado nas Notas 8.1 e 19, os saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto quando indicado de outra forma.

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 6.

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

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2018:

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Menos de um ano</b>	<b>Entre um e dois anos</b>	<b>Entre dois e oito anos</b>	<b>Total</b>
Financiamentos	686.633	928.598	91.876	1.707.107
Debêntures	57.220	55.001	-	112.221
Credores por imóveis compromissados	89.926	83.176	166.553	339.655
	<u>833.779</u>	<u>1.066.775</u>	<u>258.429</u>	<u>2.158.983</u>

#### (d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

Apresentamos a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais a Companhia está exposta no final do exercício. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia no exercício, levando em consideração o período projetado de três meses para essa avaliação são sua exposição as 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 demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

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	31 de Dezembro de 2018			Valores e taxas ao ano para 2019		
	Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações Financeiras (Nota 4)	1.747		Queda do CDI	7,50%	5,63%	3,75%
CDI	1.747			131	98	66
Títulos a Valores Imobiliários (Nota 5)	75.393		Queda do CDI	7,50%	5,63%	3,75%
CDI	75.393			5.654	4.241	2.827
Contas a receber de Clientes (Nota 6)	727.572		Queda do IGP-M	4,37%	3,28%	2,19%
IGP-M	578.781			25.293	18.970	12.646
			Queda do INCC	4,07%	3,05%	2,04%
INCC	148.791			6.056	4.542	3.028
Empréstimos e Financiamentos (Nota 12)		1.707.107	Alta da TR	0,11%	0,14%	0,17%
TR		1.297.014		1.427	1.783	2.140
			Alta do CDI	7,50%	9,38%	11,25%
CDI		622.400		46.680	58.350	70.020
Debêntures (Nota 13)		112.221	Alta do CDI	7,50%	9,38%	11,25%
CDI		112.221		8.417	10.521	12.625
Credores por imóveis (Nota 14)		336.888	Alta do INCC	4,07%	5,09%	6,11%
INCC		315.186		12.828	16.035	19.242
			Alta do IGP-M	4,37%	5,46%	6,56%
IGP-M		1.520		66	83	100
			Alta do CDI	7,50%	9,38%	11,25%
CDI		20.182		1.514	1.892	2.270

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 30).



## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

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 31 de dezembro de 2018 e 2017, de acordo com as demonstrações contábeis consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Total dos empréstimos e financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	1.819.327	2.050.969
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(60.337)	(151.440)
(-) Títulos e valores mobiliários	(160.575)	(199.558)
Dívida líquida	1.598.415	1.699.971
Total do patrimônio líquido	1.149.055	1.795.323
Total	2.747.470	3.495.294
Índice de alavancagem financeira - %	58,2%	48,6%

#### (f) Estimativa do valor justo

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

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

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- 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).

#### 31 de Dezembro de 2018

<i>Em milhares de Reais</i>	<b>Valor justo no resultado</b>	<b>Custo amortizado</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos</b>			
Aplicações Financeiras (Notas 4 e 5) - Nível 2	75.373	-	75.373
CEPAC (Nota 5)	-	77.585	77.585
Contas a receber (Nota 6)	-	727.572	727.572
	<b>75.373</b>	<b>805.157</b>	<b>880.530</b>
<b>Passivo</b>			
Financiamentos (Nota 12)	-	1.707.107	1.707.107
Debêntures (Nota 13)	-	112.221	112.221
Credores por imóveis (Nota 14)	-	336.888	336.888
	<b>-</b>	<b>2.156.216</b>	<b>2.156.216</b>

Os ativos mensurados pelo valor justo por meio do resultado (não há passivos nessa modalidade), no montante de R\$ 75.373 (Notas 4 e 5) estão incluídos no Nível 2 na hierarquia de mensuração pelo valor justo.

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, Certificado de Depósito Bancário (CDB)) é determinado mediante os dados fornecidos pela instituição financeira onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 29 Fianças

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

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

Os créditos garantidos somam R\$ 905.902 conforme demonstrado a seguir:

#### **Controladora/SPEs**

Helbor Empreendimentos S.A	32.985
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	310
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.554
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.340
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	150.348
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.689
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.951
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.360
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.445
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.022
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	46.507
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	49.993
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.894
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	65.914
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.274
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.521
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.293
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.996
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	51.077
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.900
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	51.560
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.200
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.739
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.985
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.708
	<b>905.902</b>

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

30

#### 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 2.21 as principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

	31/12/2018
<b>(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</b>	
<u>Empreendimentos em construção</u>	
<b>(a) Receita de Vendas Contratadas</b>	<b>838.163</b>
<b>(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas</b>	
Receita de Vendas Apropriadas	598.295
Distratos - receitas estornadas	(35.392)
<b>Total</b>	<b>562.903</b>
<b>Receita de Vendas a Apropriar (a-b)</b>	<b>275.260</b>
<b>(ii) Receita Indenização por distratos</b>	<b>1.403</b>
<b>(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita</b>	<b>45.266</b>
<b>(iv) Provisão para Distratos</b>	
Ajustes em Receitas Apropriadas	35.392
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(28.444)
Receita por indenização por distratos	(1.403)
Ajustes em Adiantamento de Clientes	70
<b>Total</b>	<b>5.615</b>
<b>(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas</b>	
<u>Empreendimentos em construção</u>	
<b>(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)</b>	<b>627.974</b>
Custo Incorrido Líquido	
<b>(b) Custo de construção incorridos</b>	(465.904)
Encargos financeiros apropriados	(39.494)
<b>(c) Distratos - Custos de construção</b>	24.906
Distratos - Encargos financeiros	2.047
<b>Total</b>	<b>(478.445)</b>
<b>Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)</b>	<b>186.976</b>
<b>(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque</b>	
<u>Empreendimentos em construção</u>	
<b>(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)</b>	<b>577.747</b>
Custo Incorrido Líquido	
<b>(b) Custo de construção incorridos</b>	(368.948)
Encargos financeiros apropriados	(27.329)
<b>Total</b>	<b>(396.277)</b>
<b>Custo Orçado a Apropriar em Estoque (sem encargos financeiros) (a+b)</b>	<b>208.799</b>

A receita de vendas contratadas não considera o ajuste a valor presente.

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**31**

---

#### **Cobertura de seguros**

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

\* \* \*