

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

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 31 de março de 2020.

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), 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 02/2019 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações contábeis 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 aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2019

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 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) Controladas

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2019	31/12/2018
SCP Edifício Helbor Tower	50,000	50,000
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	99,999	99,999
SCP Howa	99,999	99,999
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 (a)	100,000	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 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.	99,990	99,990
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Nébias 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	99,990
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.	99,990	99,990
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
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2019	31/12/2018
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	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.	99,990	99,990
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 S.A.	100,000	100,000
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.	99,990	99,990
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
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. (b)	99,990	100,000
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.	99,990	99,990
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 S.A.	70,000	70,000
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2019	31/12/2018
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
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. (b)	70,000	80,000
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
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. (b)	80,000	99,990
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários S.A.	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
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.	80,000	80,000
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	60,000	99,990

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
	Percentual de participação	
Razão social	31/12/2019	31/12/2018
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	55,000	99,990
SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.	99,990	99,990
SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 204 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 205 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
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. (b)	-	60,000
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000
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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
	Percentual de participação	
Razão social	31/12/2019	31/12/2018
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 S.A.	80,000	80,000
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,500	62,500
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	99,990	99,990
TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,000	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,000	-
MTC Realty Participações S.A.	60,000	-

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

Razão social	31/12/2019	31/12/2018
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.	25,500	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
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda.	30,000	-
Futura 19 SPE Empreendimento Ltda.	50,000	-

- 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 2020.

(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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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*).

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).

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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, cuja 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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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. 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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 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 2019 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 2019 totalizam R\$ 232.390 (R\$ 213.849 em 2018), 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.21. Reconhecimento de receitas

2.21.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2019, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2019, de 12 de dezembro de 2019, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que 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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 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. Novas normas, alterações e interpretações de normas aplicadas pela primeira vez para o período iniciado em, ou após, 1º de janeiro de 2019

Mudanças de Práticas Contábeis

CPC 06 (R2) / IFRS 16 Operações de Arrendamento Mercantil

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia aplicou, a partir de 1º de janeiro de 2019, o CPC 06(R2) / IFRS 16, aprovado pela Comissão de Valores (“CVM”) em dezembro de 2017, que introduz um único modelo de arrendamento, substituindo o conceito de classificação entre arrendamento mercantil operacional e financeiro. O principal objetivo é definir se existe um arrendamento nos contratos ou se o contrato é uma prestação de serviço. Após esta definição, se um contrato contiver um arrendamento, deverá ser contabilizado no ativo, a ser depreciado e no passivo com apropriação de encargos financeiros.

O arrendamento está presente em um contrato se o contrato incluir ambas as condições a seguir:

- Um ativo identificável especificado explicitamente ou implicitamente. Neste caso, o fornecedor não tem a prática de substituir o ativo, ou a substituição não traria nenhum benefício econômico para o fornecedor.
- O direito de controle do uso do ativo durante o contrato. Neste caso, a Companhia deve ter autoridade para tomada de decisões sobre o uso do ativo e capacidade de obter substancialmente todos os benefícios econômicos pelo uso do ativo.

O CPC 06(R2) / IFRS 16 inclui duas isenções de reconhecimento para arrendatários que foram aplicadas pela Companhia e suas controladas na adoção inicial em 1º de janeiro de 2019: arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo, ou seja, com vigência de até 12 meses.

A Companhia e suas controladas optaram pela abordagem de transição retrospectiva modificada simplificada, sem realização de reapresentações dos períodos comparativos, adotando os seguintes critérios de reconhecimento e mensuração inicial dos ativos e passivos:

- Reconhecimento de passivo de arrendamento mercantil na data da aplicação inicial para arrendamentos anteriormente classificados como arrendamento operacional. A mensuração do passivo de arrendamento mercantil foi realizada ao valor presente dos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontado a partir da taxa média de juros nominais incrementais de empréstimo de 8,62% a.a.
- Reconhecimento de ativo de direito de uso na data da aplicação inicial para arrendamentos anteriormente classificados como arrendamento operacional. A mensuração do ativo de direito de uso ao valor equivalente ao passivo de arrendamento mercantil, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esse arrendamento que tiver sido reconhecido no balanço patrimonial imediatamente antes da data da aplicação inicial.
- Encargos financeiros decorrentes dos contratos de arrendamento – O encargo financeiro é reconhecido como despesa financeira e apropriado a cada período durante o prazo do arrendamento mercantil. Os pagamentos contingentes são registrados como despesa no resultado do exercício a medida em que são incorridos.

Composição dos saldos e movimentação

Os quadros abaixo apresentam os impactos para arrendamento de imóveis.

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Ativo de direito de uso em 31/12/2018	-	-
Adição por adoção inicial CPC 06 (R2) / IFRS 16	19.320	23.108
Amortização (i)	(3.131)	(4.350)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ativo de direito de uso em 31/12/2019	16.189	18.758
	Controladora	Consolidado
Passivo de arrendamento em 31/12/2018	-	-
Adição por adoção inicial CPC 06 (R2) / IFRS 16	19.320	23.108
Pagamento	(4.233)	(5.416)
Provisão de juros	1.501	1.742
Passivo de arrendamento em 31/12/2019	16.588	19.434
Circulante	3.211	5.108
Não circulante	13.377	14.326
Total	16.588	19.434
Vencimentos dos arrendamentos:		
	Controladora	Consolidado
Passivo circulante - até 31/12/2020	3.211	5.108
2021	3.211	4.160
2022	3.211	3.211
2023	3.211	3.211
2024	3.210	3.210
2025	534	534
Total do passivo não circulante	13.377	14.326
Total	16.588	19.434

- (i) Amortização do ativo de direito de uso na demonstração do resultado:

No exercício de doze meses findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia reconheceu em seu resultado o montante de R\$ 3.131 e R\$ 4.350 referente à amortização do ativo de direito de uso de imóveis, respectivamente, nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Outras normas aplicadas pela primeira vez para o período iniciado em, ou após, 1º de janeiro de 2019

A seguinte interpretação de norma também foi adotada pela primeira vez a partir de 1º de janeiro de 2019, no entanto, não tiveram efeitos relevantes nas demonstrações contábeis da Companhia:

- ICPC 22 / IFRIC 23 Incerteza sobre Tratamento Tributos sobre o Lucro: Esta interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 Tributos sobre o Lucro (IAS 12 Nessas circunstâncias, a entidade deve reconhecer e mensurar o seu ativo ou passivo fiscal, corrente ou diferido, aplicando os requisitos do CPC 32 / IAS 12 com base no lucro tributável (perda fiscal), nas bases fiscais, nas perdas fiscais não utilizadas, nos créditos fiscais não utilizados e nas alíquotas fiscais, determinados com base nesta interpretação.

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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

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

(a) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

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

(b) Provisão para ajuste a valor de mercado

De acordo com o cenário macroeconômico a Companhia 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixas e bancos	2.234	1.980	112.031	58.590
Aplicações financeiras (*)	12.285	16	82.165	1.747
	14.519	1.996	194.196	60.337

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

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Certificado de depósito bancário (i)	168.395	-	170.376	8.100
Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) (ii)	32.534	-	105.711	77.585
Fundo de Invest. em Direitos Creditórios (FIDIC) (iii)	13.313	7.597	13.313	7.597
FICFI RF Referenciado DI (iv)	1.766	4.957	27.125	7.414
Título de capitalização	-	-	1.950	1.950
Recibo de Depósito Bancário (v)	68.279	57.929	68.279	57.929
	284.287	70.483	386.754	160.575

(i) Certificado de Depósito Bancário (CDB) remunerado com base em determinados percentuais da variação do CDI, que no exercício obtiveram remuneração entre 93,2% a 95,8% da variação do CDI, avaliados ao valor justo por meio do resultado.

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

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Contas a receber unidades em construção (i)	-	-	305.502	148.791
Contas a receber unidades concluídas	3.034	5.320	480.354	578.781
Total a receber de clientes	3.034	5.320	785.856	727.572
Ajuste a valor presente	-	-	(7.972)	(8.361)
Provisão para risco de crédito e distrato (ii)	(1.654)	(3.025)	(48.200)	(132.233)
Outros créditos a receber	7.872	7.525	52.862	39.561
Total do contas a receber	9.252	9.820	782.546	626.539
Circulante	8.491	8.557	545.929	372.780
Não Circulante	761	1.263	236.617	253.759

- (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 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 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ano	2019	
	Controladora	Consolidado
Vencidas		
Até 90 dias	-	20.694
De 90 a 180 dias	-	3.287
Acima de 180 dias	3.034	63.219
Vencidas	3.034	87.200
A vencer		
2020	-	457.301
2021	-	146.330
2022	-	23.800
2023 em diante	-	71.225
A vencer	-	698.656
Total da carteira	3.034	785.856

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imóveis concluídos	110	55	1.088.175	1.240.424
Terrenos a incorporar (i)	815	815	1.034.590	1.078.409
Imóveis em construção	-	-	562.797	525.416
Loteamentos a comercializar	1.203	1.203	1.203	1.201
Juros apropriados (ii)	-	-	181.284	116.283
Provisão para ajuste a valor de mercado (iii)	-	-	(27.071)	(49.895)
Total	2.128	2.073	2.840.978	2.911.838
Circulante	1.313	1.258	2.321.538	2.031.761
Não circulante	815	815	519.440	880.077

- (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 2019

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	
	31/12/2019	31/12/2018
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	300	300
SCP Coral Gables	170	170
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	50	50
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	1	1
SCP Helbor Reserva do Itapety	-	20
SCP Edifício Helbor Tower	25	5
SCP Helbor Upperhouses Parque Taquaral	980	74
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	490	1.750
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	900	900
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.650	4.650
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	1
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	675	675
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	245	245
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.150	2.150
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	220	247
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 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	5
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.050	1.350
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	606	-
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	912	912
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.520	1.440
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	300	300
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	420	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	2	1.217
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	50	50
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	118	118
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.063	8.640
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.300	3.850
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.420
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	350
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.880	3.300
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.850	1.850
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	90
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	5
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	553	64
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.050	-
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.050	1.550
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.949	9.949
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.350	-
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.686	1.686
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.755	8.854
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.200	-
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	84	-
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.630	17.835
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	10
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.500	1.600
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	333	-
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.086	11.084
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	880	240
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	1
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	3.080	19
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	157	157
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.349	-
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	-
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	3	3
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	554	3
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	528	169
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.064	10
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.150	-
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	130
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.800	800
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.554	-
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.024	3.384
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.900	-
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	50
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.370	-
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	80
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.710	-
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	80	-
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.272	-
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.356	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	900	-
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.710	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	80
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	450
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.517	-
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	770
SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.800	-
SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.	595	-
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.400	-
SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.400	-
SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.500	-
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	49	49
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	190	190
SPE Jacarandá Empreendimentos Ltda.	2	-
SPE Tapirapé Empreendimentos Ltda.	-	1
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	7	-
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	349	350
	236.421	97.964

(ii) Passivo circulante

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
SCP Residencial Helbor Acqualife	83	-
SCP Howa	3.317	934
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.118	4.411
SPE Esplanada Life Club	406	406
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.765	6.839
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.293	6.649
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	843	843
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	663	453
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.	45.696	-
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	279	-
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	855	-
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.431	2.220
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.095	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	844	281
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	146	-
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	29.904	-
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.098	22.177
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.567	-
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.845	-
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.263	2.833
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.575	1.575

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.814	1.814
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	910	910
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.295	-
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.	50.370	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.	23.285	-
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários S.A.	27.932	-
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.512	22.763
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.666	3.892
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.933	21.428
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.938	-
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.633	-
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.	3.600	-
SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.300	-
Acionistas	37.585	-
	397.859	100.428

(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 2019, foi reconhecido como receita na controladora, o montante de R\$ 5.248 (R\$ 3.904 em 2018).

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 HBR 26 – Investimentos Imobiliários Ltda. (“HBR 26”) e da controladora Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio, respectivamente (“Hélio”). O valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 668 para a Hélio (R\$ 565 em 2018) e R\$ 3.044 para a HBR 26 (R\$ 3.045 em 2018). O contrato com a Hélio tem vigência de 60 meses e é reajustado, a cada 12 meses, pelo maior índice entre IGP-M, IGPDI, INPC e IPCA. O contrato com a HBR 26 tem vigência de 120 meses e será reajustado anualmente pela variação do IGP-M.

O Diretor Vice Presidente Executivo emprestou a Companhia o valor de R\$ 40.000 a ser pago em 10 parcelas mensais e consecutivas vencendo a 1ª em 05 de agosto de 2019, sujeito a variação do DI (Depósito Interbancário), acrescido de juros de 1,9% ao ano, o valor de R\$ 10.000 a ser pago em 5 parcelas mensais e consecutivas vencendo a 1ª em 30 de agosto de 2019, sujeito a variação do DI (Depósito Interbancário), acrescido de juros de 2% ao ano e o valor de R\$ 20.000 a ser pago em 2 parcelas mensais e consecutivas vencendo a 1ª em 20 de fevereiro de 2020, 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 2019

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:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Salários e honorários	6.627	6.631
Remuneração do Conselho de Administração	810	548
Encargos sociais	1.487	1.436
Participação nos lucros ou resultados	2.706	1.844
	11.630	10.459

9. Investimentos

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
No início do exercício	1.436.259	1.804.200
Efeito da adoção do CPC 48/IFRS 9	-	(153.204)
Aumento de capital	486.833	495.261
Redução de capital	(216.250)	(323.474)
Efeito reflexo do ajuste a valor justo dos Títulos e valores mobiliários disponíveis para vendas de controladas	-	(35.239)
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos	44.344	-
Amortização de ágio	(2.581)	(759)
Dividendos	(18.901)	(85.633)
Provisão para perdas	(2.719)	(3.551)
Equivalência patrimonial	(41.093)	(249.642)
Outros	(2.188)	-
	1.683.704	1.447.959
Encargos financeiros (i)	14.912	(11.700)
No fim do exercício	1.698.616	1.436.259

(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.

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
No início do exercício	210.739	167.290
Efeito da adoção do CPC 48/IFRS 9	-	(1.540)
Aumento de capital	15.860	177.406
Redução de capital	(2.751)	(105.085)
Dividendos	(3.001)	-
Equivalência patrimonial	19.568	(125)
Outros	(2.897)	(27.207)
	237.518	210.739

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

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 2019					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<i>SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	17	17	17	-	(5)	(5)	(44)	17	22
<i>SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	93	93	(4)	299	147	147	(160)	-	-
<i>SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	8.249	8.249	8.176	1.454	1.233	1.233	(502)	8.175	7.195
<i>SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	343	343	(164)	344	94	94	(16)	-	-
<i>SCP Cond. Resid. Cap Ferrat</i>	352	352	349	-	126	126	(268)	349	23
<i>SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	718	718	696	9	18	18	770	696	1.278
<i>SCP Coral Gables</i>	507	507	193	150	192	173	(67)	174	1
<i>SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	168	168	148	-	(4)	(4)	385	141	144
<i>SCP Esplanada Life Club</i>	1.729	1.729	588	707	(147)	(132)	(5.715)	529	-
<i>Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	36.597	36.597	21.901	43	5	4	-	15.330	-
<i>SCP Residencial Helbor Acqualife</i>	685	685	658	-	150	150	10	658	508
<i>SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga</i>	289	289	40	-	2	2	277	40	138
<i>SCP Helbor Reserva do Itapety</i>	5.416	5.416	5.112	114	(307)	(307)	(389)	5.112	4.569
<i>SCP Helbor Resort Reserva do Mar</i>	333	333	319	-	4	4	79	319	516
<i>SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	507	507	506	-	(5)	(5)	(99)	506	511
<i>SCP Edifício Helbor Tower</i>	357	357	276	-	(12)	(6)	(60)	138	144
<i>SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral</i>	9.470	9.470	7.689	-	-	-	-	7.689	5.780
<i>SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.327	1.327	1.260	788	845	592	248	882	291
<i>SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	20.631	20.631	18.459	7.916	2.385	2.384	(233)	18.457	16.822
<i>SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	64.405	64.405	2.211	(734)	(3.782)	(3.026)	(7.105)	1.769	16.435
<i>SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	38.201	38.201	26.296	(44)	4.307	4.306	(22.119)	26.293	1.139
<i>SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	30.910	30.910	30.216	3.895	(192)	(192)	22	30.213	28.756
<i>SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	4.782	4.782	2.843	2.131	(1.084)	(1.084)	(1.341)	2.842	3.626
<i>SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	11.895	11.895	3.529	-	(45)	(31)	(70)	2.471	2.607
<i>SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	52.621	52.621	3.792	7.660	(8.392)	(8.392)	(11.540)	3.792	135
<i>SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	494	494	248	910	(299)	(299)	(1.255)	248	-
<i>SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	9.650	9.650	5.502	6.655	(5.457)	(3.820)	(3.548)	3.852	7.671
<i>SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	64.809	64.809	3.177	30.597	2.347	1.877	(3.252)	2.542	12.184
<i>SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	40	40	40	-	(2)	(2)	(7)	40	41
<i>SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	5.770	5.770	549	9.008	1.854	1.483	362	440	-
<i>SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	93	93	93	-	(1)	(1)	(1)	75	76

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2019					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<i>SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	161.435	161.435	50.641	49.278	(17.559)	(12.292)	(19.265)	35.449	35.560
<i>SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	15.705	15.705	12.791	8.291	369	222	(511)	7.675	8.023
<i>SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	8.064	8.064	(1.608)	1.262	(1.489)	(1.340)	(137)	-	1.288
<i>SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	13.681	13.681	13.214	9.001	1.643	1.643	285	13.213	11.920
<i>SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	100	100	-	-	(1)	(1)	(3)	-	1
<i>SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	193	193	193	-	(1)	(1)	-	193	194
<i>SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	23.550	23.550	23.549	-	(104)	(104)	(955)	23.547	23.351
<i>SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	662	662	(111)	600	(19)	(18)	(86)	-	-
<i>SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	26.447	26.447	9.829	23.574	380	342	(2.552)	8.846	11.924
<i>SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	71	71	(334)	(64)	(192)	(192)	178	-	708
<i>SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	174.303	174.303	32.015	80.959	11.731	219	(5.559)	16.446	12.587
<i>SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	164.445	164.445	53.725	87.362	(14.050)	(14.049)	(16.320)	53.720	66.778
<i>SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.633	1.633	1.629	-	39	39	29	1.629	1.440
<i>SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	394.337	394.337	123.962	31.836	3.072	1.920	394	77.476	64.213
<i>SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	690	690	363	636	(231)	(231)	(2.195)	363	2.893
<i>SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	14.607	14.607	8.239	1.737	(2.829)	(2.263)	(2.844)	6.591	4.014
<i>SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	378	378	27	-	14	10	(71)	19	9
<i>SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	54.326	54.326	9.285	24.942	(5.115)	(4.604)	(3.422)	8.357	25.650
<i>SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	23.800	23.800	23.793	-	(48)	(38)	(140)	19.034	18.833
<i>SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	827	827	782	-	(42)	(42)	(27)	782	774
<i>SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	15.176	15.176	4.235	10.080	(179)	(143)	(2.684)	3.388	972
<i>SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	40.803	40.803	12.519	9.665	841	608	(811)	8.763	12.302
<i>SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	37.664	37.664	37.662	-	(15)	(15)	(187)	37.658	37.473
<i>SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	1.447	1.447	(3.885)	4.983	(501)	(401)	(1.135)	-	-
<i>SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	925	925	919	-	(47)	(47)	(30)	919	816
<i>SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	7.671	7.671	7.666	-	(84)	(67)	(54)	6.133	6.000
<i>SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	8.543	8.543	8.052	1.302	(627)	(502)	(36)	6.442	4.623
<i>SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.828	2.828	2.817	-	(36)	(36)	(22)	2.817	2.853
<i>SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	11.813	11.813	10.842	21.383	(2.225)	(1.891)	(4.899)	9.216	16.972
<i>SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	25.277	25.277	6.000	2.699	(4.951)	(4.950)	(9.091)	5.999	4.300
<i>SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	45.156	45.156	7.936	37.954	7.126	7.125	722	7.935	1.910
<i>SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	40.214	40.214	13.626	32.388	575	403	(436)	9.538	3.746
<i>SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	12.484	12.484	1.230	-	(9)	(9)	(165)	1.230	1.139
<i>SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	19.192	19.192	19.191	-	(70)	(70)	(101)	19.189	19.109

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2019					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<i>SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10.672	10.672	8.302	-	(309)	(278)	(42)	7.472	9.055
<i>SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	136	136	1	-	(6)	(6)	226	1	7
<i>SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	222.032	222.032	55.424	42.735	14.192	8.161	(53)	24.709	7.177
<i>SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	16.574	16.574	3.357	16.909	3.337	1.669	618	1.678	10
<i>SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	13.868	13.868	9.867	-	(42)	(36)	(32)	8.387	7.870
<i>SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	45.826	45.826	40.345	9.505	(3.177)	(2.541)	(9.851)	32.276	28.297
<i>SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	4.434	4.434	2.692	-	(55)	(39)	(2)	1.885	978
<i>SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	98	98	(58)	-	(77)	(58)	(104)	-	14
<i>SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	11.305	11.305	4.436	-	(91)	(91)	(24)	4.435	3.026
<i>SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	49.550	49.550	13.950	21.018	4.786	4.016	(213)	11.160	2.614
<i>SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	122.891	122.891	115.298	-	(272)	(272)	(462)	115.287	96.244
<i>SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	243.878	243.878	76.014	-	(85)	(47)	(15)	41.808	41.167
<i>SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	232	232	(361)	(26)	(96)	(67)	(393)	-	-
<i>SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	50.006	50.006	7.985	28.458	(1.409)	(1.409)	(4.944)	7.984	10.742
<i>SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	3.201	3.201	(71)	-	(924)	(740)	(1)	-	2.123
<i>SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	80.915	80.915	20.561	36.851	6.191	4.333	6	14.393	20.419
<i>SPE Hesa 165 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	-	-	-	-	-	-	(4)	-	-
<i>SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	25.583	25.583	14.996	19.585	(2.521)	(1.513)	(8.244)	8.998	7.510
<i>SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	14.386	14.386	14.386	-	(5)	(2)	(76)	5.754	5.556
<i>SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	20.165	20.165	4.231	7.504	(1.252)	(1.126)	(7.241)	3.808	-
<i>SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	2	2	(55)	-	(60)	(42)	3	-	4
<i>SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	74.539	74.539	10.093	44.066	10.738	8.591	92	8.075	6.244
<i>SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	710	710	710	-	(2)	(1)	(2)	355	306
<i>SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	82.813	82.813	47.089	35.650	12.777	7.666	5.376	28.253	24.787
<i>SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	970	970	(547)	-	(669)	(468)	(338)	-	715
<i>SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	959	959	959	-	(1.422)	(1.422)	(1.218)	959	1.181
<i>SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.509	1.509	1.509	-	(45)	(27)	(2)	905	782
<i>SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	259	259	259	-	(4)	(4)	(44)	259	214
<i>SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	1.045	1.045	(1.286)	-	(164)	(164)	(230)	-	-
<i>SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.573	1.573	1.573	-	(1.271)	(1.017)	(773)	1.258	675
<i>SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	422	422	422	-	(428)	(386)	(99)	380	180
<i>SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	64.965	64.965	55.917	48.865	3.489	1.745	(166)	27.959	22.064
<i>SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	55.197	55.197	37.353	-	(134)	(114)	(32)	31.750	18.604
<i>SPE Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	46.278	46.278	18.659	-	(298)	(179)	(122)	11.195	6.064

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2019					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<i>SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	23.371	23.371	2.413	-	(190)	(11)	(7)	4.348	453
<i>SPE Hesa 186 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10.474	10.474	10.333	-	(303)	(303)	(24)	10.332	3.535
<i>SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	42.530	42.530	11.077	-	(392)	(216)	(291)	6.092	369
<i>SPE Hesa 188 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	546	546	546	-	(814)	(814)	-	546	210
<i>SPE Hesa 189 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	9.396	9.396	2.116	-	(65)	(65)	(29)	2.115	231
<i>SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	1.726	1.726	(1.629)	12	(486)	(194)	40	-	-
<i>SPE Hesa 190 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	86	86	86	-	(550)	(550)	(124)	86	86
<i>SPE Hesa 191 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	818	818	818	-	(842)	(842)	-	818	359
<i>SPE Hesa 192 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	174	174	174	-	(594)	(594)	(42)	174	68
<i>SPE Hesa 193 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	8	8	8	-	(2)	(2)	-	8	10
<i>SPE Hesa 194 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	554	554	554	-	(4)	(4)	(2)	554	558
<i>SPE Hesa 195 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	22.758	22.758	13.958	-	(1)	(1)	(1)	13.956	609
<i>SPE Hesa 196 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	138.101	138.101	30.129	-	520	520	(1)	30.126	209
<i>SPE Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	534	534	519	-	(90)	(90)	-	519	10
<i>SPE Hesa 198 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	17.016	17.016	11.315	-	5	5	-	11.314	-
<i>SPE Hesa 199 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	16.973	16.973	12.326	-	16	16	-	12.325	-
<i>SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	37	37	37	-	(2)	(2)	(6)	37	39
<i>SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.417	1.417	498	437	(282)	(141)	(92)	249	190
<i>SPE Hesa 200 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	34	34	34	-	(26)	(26)	-	34	-
<i>SPE Hesa 202 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	54	54	53	-	(57)	(57)	-	53	-
<i>SPE Hesa 203 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	109	109	109	-	(1)	(1)	-	109	-
<i>SPE Hesa 204 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.142	2.142	70	-	(40)	(40)	-	70	-
<i>SPE Hesa 205 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.015	1.015	204	-	(6)	(6)	-	204	-
<i>SPE Hesa 206 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10.708	10.708	208	-	(2)	(2)	-	208	-
<i>SPE Hesa 207 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10	10	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	89	89	21	-	(1)	(1)	(21)	16	16
<i>SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	17	17	17	-	(2)	(2)	(5)	13	-
<i>SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	25	25	25	-	(10)	(8)	(21)	19	11
<i>SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	7	7	7	-	(4)	(2)	(2)	5	7
<i>SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	290	290	177	-	(2)	(2)	(2)	124	125
<i>SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	772	772	578	376	563	563	(347)	578	15
<i>SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.809	2.809	2.632	386	(30)	(30)	(271)	2.632	2.912
<i>SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	12	12	2	-	(127)	(127)	1	2	79
<i>SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	40	40	(460)	-	(62)	(61)	(714)	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2019					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<i>SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	1.414	1.414	(546)	1.271	(595)	(417)	(73)	-	35
<i>SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	755	755	755	11.230	304	304	(1.619)	755	10.000
<i>SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	347	347	(105)	(395)	(244)	(195)	33	-	111
<i>SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	633	633	419	-	(21)	(21)	(101)	419	339
<i>SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	134	134	(1.358)	-	(207)	(186)	22	-	-
<i>SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.234	3.234	3.184	(8)	(186)	(186)	(6)	3.184	3.020
<i>SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	9	9	(1.517)	-	(174)	(174)	251	-	-
<i>SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários S.A.</i>	93.317	93.317	36.551	1.208	(3.398)	(3.397)	(7.651)	36.548	37.045
<i>SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	699	699	(520)	(12)	53	42	151	-	-
<i>SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	80	80	80	-	(15)	(12)	13	64	156
<i>SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	178	178	70	(13)	(24)	(17)	(38)	49	66
<i>SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	156	156	156	-	(2)	(2)	(5)	149	150
<i>SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	30.124	30.124	20.802	20.306	(7.120)	(4.984)	(2.573)	14.561	19.580
<i>SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.802	3.802	3.800	-	(156)	(156)	(216)	3.800	3.656
<i>SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	751	751	(1.529)	2	(124)	(99)	(125)	-	-
<i>SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.305	1.305	1.300	-	(4)	(4)	3	1.299	1.303
<i>SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.627	1.627	1.523	260	83	83	(158)	1.522	840
<i>SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	9.771	9.771	9.725	898	(438)	(394)	334	8.752	9.956
<i>SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	4.928	4.928	4.383	(112)	(977)	(977)	(1.537)	4.382	3.759
<i>SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.631	3.631	2.117	2.586	(498)	(498)	(542)	2.116	2.615
<i>SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	61	61	61	-	4	4	(38)	61	57
<i>SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	73.762	73.762	20.125	41.530	(2.021)	(1.212)	(20.568)	12.075	14.008
<i>SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	7.530	7.530	6.859	7.590	1.079	1.079	706	6.858	5.730
<i>SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	10.475	10.475	2.979	37.759	1.902	1.522	(3.522)	2.383	4.902
<i>SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	26	26	(24)	-	(1)	(1)	(1)	-	-
<i>SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	9.975	9.975	5.834	6.999	(1.019)	(713)	(2.500)	4.084	5.287
<i>SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	17.269	17.269	(2.157)	12.231	(6.377)	(3.826)	(3.766)	-	2.532
<i>SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	4.009	4.009	1.069	818	(411)	(411)	(206)	1.069	531
<i>SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.059	3.059	2.498	1	(557)	(557)	803	2.497	2.634
<i>SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	74	74	(826)	-	1	1	(3)	-	-
<i>SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	212	212	(394)	-	39	27	(324)	-	-
<i>SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	19.270	19.270	12.914	10.441	(2.419)	(1.451)	(11.566)	7.748	7.100
<i>SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	29	29	(1.996)	-	405	405	318	-	-
<i>SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)</i>	132	132	(52)	2.012	(178)	(160)	(96)	-	2.363

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2019					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	529	529	474	(18)	(290)	(290)	(431)	474	263
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.669	8.669	7.886	6.052	439	329	(837)	5.914	6.485
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A.	150.416	150.416	38.615	71.940	(28.613)	(28.610)	(20.794)	38.611	21.477
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	45.833	45.833	30.061	18.324	2.373	2.135	599	27.055	22.040
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.333	32.333	9.361	17.508	(5.762)	(4.034)	(3.639)	6.552	4.112
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	4.532	4.532	(553)	(641)	(797)	(797)	(456)	-	-
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.530	6.530	4.010	4.483	(621)	(497)	470	3.208	3.905
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.555	7.555	7.131	5.663	(1.449)	(725)	(532)	3.565	3.390
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	48.552	20.784	10.392	(73)	-	46.004
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)	2.336	2.336	(1.676)	1.043	362	181	(561)	-	-
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	56.196	56.196	8.087	70.368	12.584	6.292	(4.877)	4.043	8.701
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	52	52	(26)	-	-	-	(124)	-	-
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.963	17.963	17.963	-	(5)	(2)	(9)	8.982	8.984
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.020	5.020	2.013	2.937	(1.437)	(1.222)	660	1.711	4.421
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	585	585	553	550	94	94	(370)	553	209
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.023	17.023	15.394	9.312	1.985	1.984	713	15.392	10.558
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.928	1.928	1.928	-	(97)	(48)	168	964	1.312
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1.128	1.128	(9.463)	1.922	(217)	(217)	(1.391)	-	-
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	45.853	45.853	41.956	398	(1.078)	(431)	(1.355)	16.783	10.994
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.288	11.288	11.282	-	(33)	(27)	(32)	9.026	8.892
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.981	2.981	2.891	(53)	(107)	(107)	(649)	2.890	2.847
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1.019	1.019	(1.543)	183	(88)	(62)	(505)	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.536	27.536	6.234	9.487	(5.826)	(5.825)	(4.206)	6.234	5.510
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.578	24.578	8.673	21.602	1.448	869	(1.170)	5.204	2.775
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.703	6.703	6.226	(89)	141	113	(108)	4.981	4.868
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.642	31.642	17.576	-	(11)	(11)	(21)	17.574	13.335
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.422	1.422	809	12	(18)	(18)	(46)	809	826
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.029	4.029	1.763	9.134	(351)	(351)	(2.489)	1.763	2.863
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.351	2.351	2.351	-	(7)	(7)	(11)	2.351	2.158
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)	6.192	6.192	(162)	10.171	1.781	1.425	2.357	-	2.085
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.434	33.434	2.165	4.640	(5.864)	(4.398)	(3.540)	1.624	6.022
SCP Howa	10.273	10.273	9.857	1.604	1.537	1.537	4.949	9.857	7.470
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	35	35	(267)	-	(184)	(184)	(303)	-	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2019					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Jacarandá Incorporadora Ltda.	1.474	1.474	832	1.476	1.421	710	(399)	416	327
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	2.072	2.072	464	(13)	(1.565)	(1.565)	(146)	464	1.979
SPE Nêbias Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	660	660	(287)	468	255	255	(25)	-	-
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	82	82	82	-	1	1	-	82	81
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	3.293	3.293	1.498	3.790	(342)	(308)	360	1.348	2.781
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	42	42	39	-	(49)	(49)	639	39	641
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	43	43	43	-	(3)	(3)	(5)	43	46
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda. - Green Style	111	111	12	-	45	32	(153)	8	-
SPE Goiânia Incorporação 15 Ltda.	12	12	12	-	(1)	(1)	-	8	9
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda. (iii)	29	29	(471)	-	(2)	(1)	(1)	-	-
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	627	627	279	514	(65)	(42)	(627)	181	581
Tapirapé Empreendimentos Ltda.(iii)	976	976	(1.487)	184	(1.380)	(685)	685	-	-
Tf 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda	89.191	89.191	3.663	-	24	14	-	2.195	-
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	27	27	27	-	(19)	(19)	886	27	196
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)	154	154	(37)	847	98	98	158	-	823
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	3.219	3.219	100	5.245	112	112	(363)	100	-
MTC Realty Participações S.A.						-	-	46.962	-
Total das SCP's e SPE's administradas pela Helbor						(54.993)	(250.339)	1.387.782	1.205.462
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	30.455	30.455	30.448	-	2.747	1.373	(406)	15.224	7.939
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.532	5.532	(981)	58	(1.248)	(624)	(1.556)	-	134
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.	149.877	149.877	149.843	-	239	61	(10)	38.210	37.397
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	272	272	263	-	3	1	12	118	117
Residencial La Piazza	2.436	2.436	2.897	-	693	312	(13)	1.054	742
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	91.408	91.408	40.932	-	27.912	12.777	2.670	18.419	5.642
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda.						-	-	2.302	-
Futura 19 SPE Empreendimento Ltda.						-	-	6	-
Total das SPE's administradas em conjunto						13.900	697	75.333	51.971
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)								181.284	166.372
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)								54.217	12.454
Controladora						(41.093)	(249.642)	1.698.616	1.436.259

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Composição da “mais-valia”:

“Mais-valia” de imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades

Ativo não circulante

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
SCP Howa	2.144	2.764
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	4
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.111	3.111
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	551	775
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	489	697
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.371	1.805
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	2.203	3.299
TF 57 Investimento Imobiliário Ltda. (b)	12.467	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	7.174	-
MTC Realty Participações S.A. (b)	12.607	-
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	4.025	-
Futura 19 SPE Empreendimento Ltda. (a)	8.071	-
	54.217	12.455

Resultado do exercício – Ganho em investimentos com compra vantajosa

	Controladora e Consolidado
	31/12/2019
TF 57 Investimento Imobiliário Ltda. (b)	12.255
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	8.490
MTC Realty Participações S.A. (b)	12.607
Origem Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	4.025
Futura 19 SPE Empreendimento Ltda. (a)	8.071
	45.448

- (a) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos), sendo a sua realização efetuada de acordo com a realização dos estoques.
- (b) Aquisição de controle da sociedade, baseado na avaliação ao valor justo ocasionou compra vantajosa, sendo seus efeitos alocados em imóveis a comercializar nas demonstrações consolidadas.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2019					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<i>Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</i>	30.455	30.455	30.448	-	2.747	1.373	(406)	15.224	7.939
<i>Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	5.532	5.532	(981)	58	(1.248)	(624)	(1.556)	-	134
<i>SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	149.877	149.877	149.843	-	239	61	(10)	38.210	37.397
<i>Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style</i>	272	272	263	-	3	1	12	118	117
<i>Residencial La Piazza</i>	2.436	2.436	2.897	-	693	312	(13)	1.054	742
<i>Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.</i>	91.408	91.408	40.932	-	27.912	12.560	2.879	18.419	5.642
Total das SPE's administradas em conjunto						13.683	906	73.025	51.971
<i>SPE Hesa 166 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	110.860	110.860	110.851	-	7.729	3.864	1.971	55.426	54.565
<i>SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	134.476	134.476	61.687	50.204	7.831	1	-	6	6
<i>SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	206.502	206.502	116.835	57.308	3.728	1.058	(763)	33.154	31.103
<i>SPE Hesa 179 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	153.457	153.457	151.814	-	1.925	962	(2.239)	75.907	73.094
Total das SPE's administradas em conjunto por controlada da Helbor						5.885	(1.031)	164.493	158.768
Consolidado						19.568	(125)	237.518	210.739

- (i) Os juros incorridos sobre as debêntures de emissão da controladora e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram remetidos para as sociedades controladas, são capitalizados aos empreendimentos em que os recursos foram aplicados e estão sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas, na rubrica de despesas financeiras da controladora e de custo dos imóveis vendidos nas demonstrações contábeis consolidadas.
- (ii) Os ágios fundamentados na mais-valia dos terrenos existentes nas sociedades adquiridas estão apresentados nos saldos consolidados da rubrica de imóveis a comercializar, líquidos das amortizações acumuladas (Nota 7).
- (iii) Devido as referidas empresas apresentarem Patrimônio Líquido negativo, a Companhia constituiu passivo a descoberto correspondente a sua participação no capital social destas.

(c) Passivo a descoberto

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
SCP Edifício Esplanada Life Club	-	284
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	4	151
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	164	258
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	-	24
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	287	542
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	382	-
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	826	827
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	553	56
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100	352
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	253	256
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	39	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.286	1.321
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	652	597
	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	460	498
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.222	1.036
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.517	1.343
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	416	458
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.223	1.124
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	24	23
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.294	-
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	276	548
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.995	3.100
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	47	-
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	838	1.019
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	13	113
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.463	11.395
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.080	1.018
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	130	-
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	553
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	564
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.447	-
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	334	-
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.108	2.987
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	44	-
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3.210
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	383	-
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	267	283
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	330	329
Washington Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	490	-
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	743	304
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	-	12
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	84	-
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	0	-
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	57	-
	31.865	34.585

10. Propriedades para Investimentos

	Consolidado	
	2019	2018
Movimentação exercício		
Edifício One Eleven – Vila Olímpia – SP (i)	-	56.916
Helbor Trilogy – Centro – SBC (ii)	-	44.348
Saldo final	-	101.264

(i) 67 unidades comerciais com área locável total de 4.112,11 M2, imóvel localizado na Rua Pequetita, 111 – Vila Olímpia na cidade de São Paulo.

(ii) Edifício de 21 pavimentos integrante do Empreendimento Condomínio Helbor Trilogy, localizado na Av. Pereira Baretto, no 1.479, Centro, São Bernardo do Campo com área construída de 11.099 M2.

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 em 2018 foi de R\$ 116 milhões.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em dezembro de 2019 a companhia alienou o Edifício One Eleven – Vila Olímpia – SP e efetuou a reclassificação do imóvel Helbor Trilogy – Centro – SBC para imóveis a comercializar.

11. Imobilizado

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

Controladora								
Custo ou avaliação	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitoria em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento mercantil	Estande de vendas, apto. Modelo e outros	Total do ativo imobilizado
Saldo em 31 de Dezembro de 2018	4.788	577	7.025	4.517	5.722	-	13	22.642
Adoção inicial do CPC 06 (R2) / IFRS 16 (i)	-	-	-	-	-	19.320	-	19.320
Adições	173	195	12	-	17	-	918	1.315
Baixas	-	(141)	-	-	-	-	-	(141)
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	4.961	631	7.037	4.517	5.739	19.320	931	43.136
Depreciação								
Saldo em 31 de Dezembro de 2018	(3.854)	(545)	(2.694)	(1.069)	(2.590)	-	-	(10.752)
Depreciação do exercício	(337)	27	(675)	(452)	(447)	(3.132)	-	(5.016)
Baixa	-	77	-	-	-	-	-	77
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	(4.191)	(441)	(3.369)	(1.521)	(3.037)	(3.132)	-	(15.691)
Valor Residual								
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	770	190	3.668	2.996	2.702	16.188	931	27.445
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	934	32	4.331	3.448	3.132	-	13	11.891
Taxas médias de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%		

(i) A movimentação refere-se à adoção inicial do CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Operações de arrendamento mercantil

Consolidado								
Custo ou avaliação	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitoria em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	Arrendamento mercantil	Estande de vendas, apto. Modelo e outros	Total do ativo imobilizado
Saldo em 31 de Dezembro de 2018	4.793	577	7.025	4.517	5.720	-	57.455	80.087
Adoção inicial do CPC 06 (R2) / IFRS 16 (i)	-	-	-	-	-	23.108	-	23.108
Adições	353	195	12	-	17	-	12.273	12.850
Baixas	-	(141)	-	-	-	-	(2.179)	(2.320)
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	5.146	631	7.037	4.517	5.737	23.108	67.549	113.725
Depreciação								
Saldo em 31 de Dezembro de 2018	(3.854)	(545)	(2.694)	(1.069)	(2.591)	-	(35.452)	(46.205)
Depreciação do exercício	(337)	27	(675)	(452)	(447)	(4.349)	(2.767)	(9.000)
Baixa	-	77	-	-	-	-	2.179	2.256
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	(4.191)	(441)	(3.369)	(1.521)	(3.038)	(4.349)	(36.040)	(52.949)
Valor Residual								
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	955	190	3.668	2.996	2.699	18.759	31.508	60.775
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	940	32	4.331	3.448	3.129	-	22.003	33.883
Taxas médias de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	6%	28% a 79%	

(i) A movimentação refere-se à adoção inicial do CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Operações de arrendamento mercantil

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Financiamentos de obras (i)	146.993	211.791	494.500	1.297.014
Contas garantidas e outras (ii)	210.522	215.750	210.795	217.898
Cédula de Crédito Bancário – Projetos (iii)	84.833	72.545	156.617	192.194
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (iv)	-	-	251.266	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI Multi Renda Urbana (v)	-	-	325.063	-
	442.348	500.086	1.438.241	1.707.106
Passivo circulante	181.526	286.709	414.556	686.632
Passivo não circulante	260.822	213.377	1.023.685	1.020.474

- (i) Correspondem a financiamentos para construção de imóveis, sujeitos à variação da Taxa Referencial (TR), acrescido de taxa de juros de 7,2% 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 1,96% a 2,98% a.a., sujeitos a variação do CDI.
- (iii) Cédulas de Crédito Bancário emitidas para utilização no desenvolvimento de projetos imobiliários. As operações possuem como garantia unidades imobiliárias concluídas, sujeitos a variação do CDI, acrescido de taxa de juros de 1,8% a 3% a.a.
- (iv) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sujeitos a variação do CDI, acrescido de taxa de juros de 2,15% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por alienação fiduciária dos respectivos imóveis e cessão fiduciária dos direitos creditórios.
- (v) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI Multi Renda Urbana, prazo de pagamento de 192 meses (16 anos), ao custo de IPCA, acrescido de taxa de juros de 6,5% a 7,5% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por alienação fiduciária dos respectivos imóveis e cessão fiduciária de direitos creditórios.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
2020	-	111.258	-	489.233
2021	155.623	92.820	394.141	439.365
2022	38.199	9.299	213.703	82.676
2023	22.705	-	118.506	8.875
2024 em diante	44.295	-	297.335	325
Passivo não circulante	260.822	213.377	1.023.685	1.020.474

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13. Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Terceira emissão	32.754	50.226
Quarta emissão (i)	30.893	61.995
	63.647	112.221
Passivo circulante	63.647	57.220
Passivo não circulante	-	55.001

Características das debêntures (oferta restrita):

	Terceira emissão	Quarta emissão
Data de registro/emissão	10/12/2012	02/02/2015
Convertível em ações	Não	Não
Datas de vencimento	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+1,90% ao ano, base 252 dias úteis devidos semestralmente.	CDI+1,90% ao ano, base 252 dias úteis devidos semestralmente.
Espécie de garantia	Nihil - quirografia	Nihil – quirografia
Valor nominal	1.000	1ª série - 100 2ª série - 1.000
Quantidade de títulos emitidos	150	1.000 50
Montante emitido	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 2019, a Companhia cumpriu todas as cláusulas restritivas.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

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	
	31/12/2019	31/12/2018
Circulante	181.382	89.926
Ano		
2020	-	83.182
2021	249.301	86.391
2022	14.665	19.903
2023	71.365	60.092
2024 em diante	61.548	161
Não Circulante	396.879	249.729
Total	578.261	339.655

15. Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Recebimentos superiores a receita apropriada	-	-	121.195	131.809
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	286.863	381.070
Adiantamentos cláusulas suspensivas	-	47.432	98.552	87.903
	-	47.432	506.610	600.782
Circulante	-	47.432	252.776	333.073
Não circulante	-	-	253.834	267.709

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 2019

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

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Imposto de Renda e Contribuição Social	1.057	973

(b) Despesa de imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Regime de apuração				
Imposto corrente				
Lucro real	-	-	-	-
Lucro presumido	-	-	(3.561)	(1.136)
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(17.696)	(18.419)
	-	-	(21.257)	(19.555)
Imposto diferido (Nota 17)				
Lucro real	481	339	481	339
Lucro presumido	-	-	(73)	(281)
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	(2.107)	12.719
	481	339	(1.699)	12.777
Encargo no resultado do exercício	481	339	(22.956)	(6.778)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(104.675)	(341.270)	(65.862)	(401.403)
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	-	-	63.582	91.628
	<u>(104.675)</u>	<u>(341.270)</u>	<u>(2.280)</u>	<u>(309.775)</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	35.590	116.032	775	105.324
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	-	-	(30.865)	(112.399)
Créditos fiscais não constituídos	(21.618)	(31.154)	-	-
Equivalência patrimonial	(13.972)	(84.878)	6.653	(43)
Outros	<u>481</u>	<u>339</u>	<u>481</u>	<u>339</u>
Encargo no resultado do exercício	<u>481</u>	<u>339</u>	<u>(22.956)</u>	<u>(6.778)</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17. Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
IRPJ	3.146	4.039	13.085	12.761
CSLL	1.141	1.463	6.438	6.146
	4.287	5.502	19.523	18.907
PIS	46	82	2.994	2.720
COFINS	212	379	13.832	12.565
	258	461	16.826	15.285
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	4.545	5.963	36.349	34.192
Circulante	106	247	12.065	9.993
Não circulante	4.439	5.716	24.284	24.199

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Cíveis	420	1.077	24.107	15.175
Trabalhistas	274	831	397	1.116
	694	1.908	24.504	16.291

Movimentação das provisões

	Controladora		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2018	831	1.077	1.908
Reversão	(557)	(657)	(1.214)
Saldos em 31 dezembro de 2019	274	420	694

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>1.116</u>	<u>15.175</u>	<u>16.291</u>
Complemento (reversão)	<u>(719)</u>	<u>8.932</u>	<u>8.213</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>397</u>	<u>24.107</u>	<u>24.504</u>

Abaixo demonstramos a movimentação das provisões ocorrida no exercício de 2018:

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

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

Causas classificadas como de perda provável

A principal composição das causas em 31 de dezembro de 2019 e 2018 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Natureza	Controladora e Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Cíveis	110.092	118.750
Tributárias	10.548	10.120
Trabalhistas	14.747	13.962
	135.387	142.832

Causas classificadas como de perda possível

A principal composição das causas em 31 de dezembro de 2019 e 2018 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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Depósitos judiciais	2.925	5.261	13.539	11.440

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 2019 o capital social da Companhia era de R\$ 1.750.496 (R\$ 1.190.439 em 2018) representado por 669.255.362 ações ordinárias nominativas (2018 – 457.912.862), sem valor nominal, totalmente integralizadas.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 10 de outubro de 2019, aprovou o aumento de capital, dentro do limite autorizado, no valor de R\$ 560.057.625 (quinhentos e sessenta milhões, cinquenta e sete mil e seiscentos e vinte cinco reais), em decorrência de Oferta Restrita, mediante a emissão de 211.342.500 (duzentos e onze milhões, trezentos e quarenta e dois mil e quinhentas) novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, pelo preço de emissão de R\$ 2,65 (dois reais e sessenta e cinco centavos), por ação.

O Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 21 de dezembro de 2018, 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) Custo na emissão de ações

Refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da oferta pública de ações ordinárias da Companhia ocorrida em 2007, no montante de R\$ 13.236 e com a emissão de 211.342.500 (duzentos e onze milhões, trezentos e quarenta e duas mil e quinhentas) ações ocorridas em 2019, no montante de R\$ 23.685. O total do custo das operações totaliza R\$ 36.921 (R\$ 13.236 em 2018).

(c) 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 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 2018.

As opções de recompra de ações estão limitadas apenas a quantidades de ações e não a valores. Nos exercícios de 2018 e 2019 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>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Ajuste de avaliação patrimonial

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

(e) Reserva legal

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

(f) Reserva de retenção de lucros

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

(g) Dividendos

O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos equivalente a 50% do lucro líquido do exercício, ajustado pela constituição de reserva legal, conforme preconizado pela legislação societária, podendo ser reduzido ao mínimo de 25%, caso o orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim o defina. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Adicionalmente ficou deliberado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 24 de março de 2020, não distribuir dividendos, devido ao prejuízo no exercício.

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 2019 e 2018, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(104.194)	(340.931)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	505.261	452.126
Lucro (prejuízo) básico por ação - R\$	(0,2062)	(0,7541)

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Com venda de imóveis	926	2.995	1.296.634	626.667
Receita de serviços	5.248	3.904	10.493	8.147
Aluguel de imóveis próprios	-	-	6.958	-
	6.174	6.899	1.314.085	634.814
Ajuste a valor presente	-	-	389	7.365
Tributos sobre vendas	(465)	(672)	(23.575)	(8.575)
Receita líquida	5.709	6.227	1.290.899	633.604

24. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

Custo de incorporação e venda de imóveis	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Custo de obra/terreno/incorporação	(665)	(979)	(1.005.433)	(606.171)
Encargos financeiros capitalizados	-	(48)	(119.834)	(96.802)
Outros custos	-	-	(14.276)	(1.809)
Custo com vendas de imóveis	(665)	(1.027)	(1.139.543)	(704.782)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25. Despesas por natureza

(a) Administrativas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Pessoal	(28.529)	(25.972)	(29.345)	(26.507)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(11.630)	(10.459)	(11.630)	(10.459)
Ocupação	(2.018)	(6.058)	(3.919)	(9.465)
Serviços profissionais	(5.371)	(3.990)	(13.020)	(12.743)
Materiais gerais	(1.859)	(1.862)	(2.944)	(2.681)
Despesas legais	(442)	(389)	(8.348)	(22.604)
Despesas com depreciação e amortização	(5.326)	(2.368)	(6.566)	(2.371)
Reparos e manutenções	(33)	(18)	(3.775)	(4.311)
Viagens, hospedagens e transportes	(1.068)	(1.009)	(1.670)	(1.803)
Patrocínios	(12)	(13)	(422)	(1.323)
Outras despesas administrativas	(1.123)	(4.239)	(1.771)	(5.036)
	(57.411)	(56.377)	(83.410)	(99.303)
Despesas tributárias	(4.394)	(3.159)	(17.444)	(13.677)
	(61.805)	(59.536)	(100.854)	(112.980)

(b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Publicidade e propaganda	(159)	(362)	(24.415)	(22.152)
Stand de venda	-	-	(9.374)	(9.440)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(1.703)	(3.215)
Comissões de vendas	(1)	(86)	(28.333)	(22.738)
Despesas de manutenção de estoque de unidades concluídas	(24)	(154)	(33.140)	(38.978)
Taxa de administração	-	(422)	(1.075)	(2.588)
	(184)	(1.024)	(98.040)	(99.111)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26. Receitas e (despesas) financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de aplicações financeiras	4.518	2.044	8.248	2.363
Variação monetária ativa	4.435	3.505	12.409	64.362
Juros ativos s/ contratos	3.834	5.016	29.672	13.649
Juros e multas por atraso	122	12	466	(74)
Outras receitas financeiras	21	16	167	1.391
	12.930	10.593	50.962	81.691
Juros incorridos (i)	(33.196)	(32.429)	(84.135)	(123.933)
Variação monetária passiva	(2.476)	(1.649)	(10.772)	(10.452)
Comissões e despesas bancárias	(10.226)	(6.331)	(9.287)	(6.084)
Outras despesas financeiras	(3.571)	(2.366)	(25.641)	(33.556)
	(49.469)	(42.775)	(129.835)	(174.025)
Finanças líquidas	(36.539)	(32.182)	(78.873)	(92.334)

- (i) 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 2019, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 14.912 (R\$ 11.700 foram amortizados em 31 de dezembro de 2018).

27. Outras receitas e (despesas)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Provisão para contingências	1.214	179	(8.213)	(2.824)
Provisão para rescisões de contratos de clientes	-	(2)	(96)	(695)
Provisão para perda na realização de imóveis	-	-	18.813	(20.294)
Ganho em investimentos com compra vantajosa	45.449	-	45.449	-
Outras receitas (despesas)	(16.761)	(4.263)	(14.972)	(1.862)
	29.902	(4.086)	40.981	(25.675)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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, financiamentos e debêntures, estão mencionadas nas Notas 12 e 13, 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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

(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 2019:

	Consolidado		
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos
Financiamentos	414.556	607.843	415.842
Debêntures	63.647	-	-
Credores por imóveis compromissados	181.382	263.966	132.913
	659.585	871.809	548.755
			2.080.149

(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 2019 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 2019			Valores e taxas ao ano para 2020		
	Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações Financeiras (Nota 4)	82.165		Queda do CDI	5,79%	4,34%	2,90%
CDI	82.165			4.757	3.566	2.383
Títulos e Valores Imobiliários (Nota 5)	183.689		Queda do CDI	5,79%	4,34%	2,90%
CDI	183.689			10.636	7.972	5.327
Contas a receber de Clientes (Nota 6)	785.856		Queda do IGP-M	7,30%	5,48%	3,65%
IGP-M	480.354			35.066	26.323	17.533
			Queda do INCC	4,15%	3,11%	2,08%
INCC	305.502			12.678	9.501	6.354
Empréstimos e Financiamentos (Nota 12)		1.438.241	Alta da TR	0,00%	0,25%	0,50%
TR		494.500		-	1.236	2.473
			Alta do CDI	5,79%	7,24%	8,69%
CDI		618.678		35.821	44.792	53.763
			Alta do IPCA	4,31%	5,39%	6,47%
IPCA		325.063		14.010	17.521	21.032
Debêntures (Nota 13)		63.647	Alta do CDI	5,79%	7,24%	8,69%
CDI		63.647		3.685	4.608	5.531
Credores por imóveis (Nota 14)		509.266	Alta do INCC	4,15%	5,19%	6,23%
INCC		376.759		15.636	19.554	23.472
			Alta do IGP-M	7,30%	9,13%	10,95%
IGP-M		132.507		9.673	12.098	14.510

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 2019

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 2019 e 2018, de acordo com as demonstrações contábeis consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Total dos empréstimos e financiamentos e debêntures (Notas 13 e 14)	1.501.888	1.819.327
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(194.196)	(60.337)
(-) Títulos e valores mobiliários	<u>(386.754)</u>	<u>(160.575)</u>
Dívida líquida	920.938	1.598.415
Total do patrimônio líquido	<u>1.603.482</u>	<u>1.149.055</u>
Total	<u>2.524.420</u>	<u>2.747.470</u>
Índice de alavancagem financeira - %	<u>36,5%</u>	<u>58,2%</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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:

- 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 2019

Consolidado

Em milhares de Reais

	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos			
Aplicações Financeiras (Notas 4 e 5) - Nível 2	363.206	-	363.206
CEPAC (Nota 5) - Nível 3	-	105.711	105.711
Contas a receber (Nota 6)	-	785.856	785.856
	363.206	891.567	1.254.773
Passivo			
Financiamentos (Nota 12)	-	1.438.242	1.438.242
Debêntures (Nota 13)	-	63.647	63.647
Credores por imóveis (Nota 14)	-	578.262	578.262
	-	2.080.151	2.080.151

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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\$ 924.994 conforme demonstrado a seguir:

Controladora/SPEs

Helbor Empreendimentos S.A.	32.985
Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	310
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.665
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.591
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.340
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.000
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	246.986
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.360
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.445
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	50.952
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.894
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	83.207
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.577
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.553
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.521
SPE Hesa 181 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.286
SPE Hesa 183 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.996
SPE Hesa 185 Investimentos Imobiliários Ltda.	56.655
SPE Hesa 187 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.690
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
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.244
	<u>924.994</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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:

		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção			
(a) Receita de Vendas Contratadas		974.041	838.163
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas			
Receita de Vendas Apropriadas		639.793	598.295
Distratos - receitas estornadas		(4.104)	(35.392)
Total		635.689	562.903
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)		338.352	275.260
(ii) Receita Indenização por distratos		57	1.403
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita		6.958	45.266
(iv) Provisão para Distratos			
Ajustes em Receitas Apropriadas		4.104	35.392
Ajustes em Contas a Receber de Clientes		(3.817)	(28.444)
Receita por indenização por distratos		(57)	(1.403)
Ajustes em Adiantamento de Clientes		-	70
Total		230	5.615
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção			
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)		661.858	627.974
Custo Incorrido Líquido			
(b) Custo de construção incorridos		(445.244)	(465.904)
Encargos financeiros apropriados		(11.660)	(39.494)
(c) Distratos - Custos de construção		2.568	24.906
Distratos - Encargos financeiros		92	2.047
Total		(454.244)	(478.445)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)		219.182	186.976
(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque Empreendimentos em construção			
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)		907.167	577.747
Custo Incorrido Líquido			
(b) Custo de construção incorridos		(430.645)	(368.948)
Encargos financeiros apropriados		(9.630)	(27.329)
Total		(440.275)	(396.277)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque (sem encargos financeiros) (a+b)		476.522	208.799

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 2019

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.

32. Eventos Subsequentes

Em Dezembro de 2019 a Companhia contratou uma operação financeira estruturada através de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) envolvendo estoque de unidades prontas, no valor total de R\$ 398.901 (trezentos e noventa e oito milhões, novecentos e um mil reais). A liquidação da operação ocorreu entre os meses de janeiro a março de 2020. Os recursos serão utilizados para a amortização dos antigos financiamentos à produção do chamado “Legado”. Com essa operação a Companhia praticamente liquida as dívidas do “Legado”, reduzindo os custos financeiros e operacionais e alongando o perfil da dívida.

Em Janeiro de 2020, a Companhia apresentou Fato Relevante informando a conclusão da operação de venda de imóveis prontos para constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana, no valor de R\$175.195 (cento e setenta e cinco milhões, cento e noventa e cinco mil reais). Os recursos serão destinados a quitação das debêntures do CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliário) constituído em Junho de 2019.

No dia 20 de Março de 2020, a Companhia publicou Fato Relevante devido ao agravamento do quando de proliferação do novo Coronavírus (Covid19).

No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, o vírus vem se alastrando rapidamente ao redor do mundo. A Companhia está monitorando de perto todas as evoluções e tomando medidas necessárias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders.

Todos os novos lançamentos estão suspensos, até que a companhia e o mercado tenha uma visão mais clara dos desdobramentos da atual crise.

Nossos empreendimentos em fase de construção estão com suas obras em andamento, seguindo rigorosamente o cronograma de execução pelas construtoras contratadas.

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

A companhia dispõe de sólida situação financeira e liquidez para enfrentar o atual momento, fruto do intenso trabalho realizado ao longo do ano de 2019.

Em observância ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020, a administração da Companhia ressalta que vem acompanhando as notícias sobre os impactos econômicos provindos da pandemia do Coronavírus, em especial ao mercado brasileiro. Apesar de o novo agente nocivo (“Covid-19”) ter sido identificado em Wuhan, na China, no mês de dezembro de 2019, a administração entende que seus impactos começaram a serem sentidos pela economia brasileira apenas em 2020, não afetando, portanto, suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2019.

Até a presente data, a Companhia não possui uma mensuração exata dos possíveis impactos que a nova pandemia pode trazer para a mensuração de seus ativos e passivos em 2020, mas reforça que se mantém empenhada em fornecer condições de segurança aos seus empregados e parceiros, mantendo seus clientes e fornecedores tempestivamente informados de quaisquer medidas que os possam impactar.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Embora ainda não seja possível estimar a duração ou gravidade dos impactos do surto de COVID-19 no momento, se a pandemia continuar, seus efeitos podem vir a ser materiais nos resultados operacionais futuros da Companhia, bem como na posição financeira e liquidez do exercício de 2020.

33. Aprovação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 31 de março de 2020. Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2019.

* * *