



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre de 2023



HBOR
B3 LISTED NM



DESTAQUE

Mogi das Cruzes, 11 de maio de 2023 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3:HBOR3), incorporadora residencial, anuncia hoje os resultados do primeiro trimestre de 2023 (1T23).

HELBOR ALCANÇA R\$ 270 MILHÕES DE RECEITA COM 29% DE MARGEM BRUTA NO 1T23



As Vendas Brutas Totais no trimestre atingiram R\$ 354 milhões, representando um aumento de 9% na comparação com o mesmo período do ano anterior e 32% acima do último trimestre do ano passado.

As Vendas líquidas de distratos no ano totalizaram R\$ 326 milhões;



A Velocidade de Vendas medida pelo indicador VSO Total no 1T23 foi de 10,4%, 1,2 p.p. acima do VSO apresentado no mesmo período do ano anterior. O VSO Parte Helbor atingiu 10,5% um aumento de 1,7 p.p. em relação ao 1T22 e 2,6 p.p. acima do valor alcançado no 4T22;



Das Vendas Totais do trimestre, 91,6% correspondem à comercialização de unidades prontas e em construção;



Foi realizada a 109ª edição do evento “Só a Helbor Tem”, simultaneamente nas cidades de São Paulo, Mogi das Cruzes e Curitiba, que totalizou R\$ 128 milhões de VGV Total vendido, alcançando um recorde histórico de vendas para o evento em São Paulo. Desse total 49% foram de unidades prontas e 51% de unidades em construção;



A Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 270,3 milhões, 28,4% superior ao mesmo período do ano passado. A Margem Bruta alcançou 29%, acréscimo 1,3 p.p. em relação ao mesmo trimestre do ano anterior;



O Lucro Líquido foi de R\$ 27,8 milhões no 1T23, a parte atribuível ao Controlador registrou R\$ 6,6 milhões de lucro líquido, correspondendo a uma margem líquida consolidada de 10,3%.

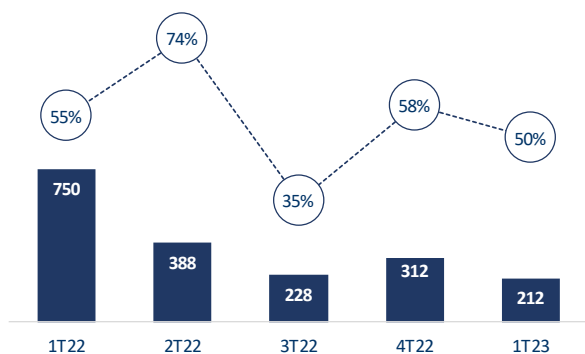
ÍNDICE

SUMÁRIO

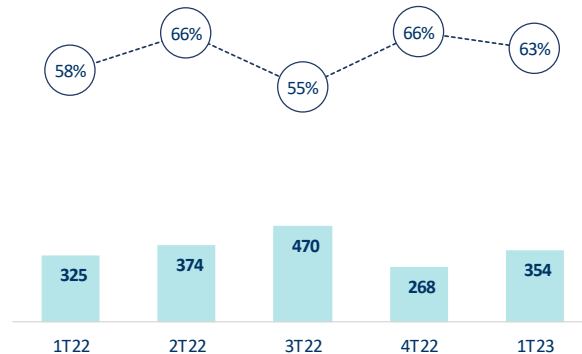
DESTAQUE	2
1) INDICADORES HELBOR	4
2) COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	5
3) DADOS OPERACIONAIS	6
LANÇAMENTOS	6
VENDAS CONTRATADAS	7
ESTOQUE	10
BANCO DE TERRENOS	13
ENTREGAS	14
4) DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	16
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	16
CUSTOS OPERACIONAIS	16
RESULTADO BRUTO	17
DESPESAS COMERCIAIS	19
RESULTADO FINANCEIRO	19
RESULTADOS A APROPRIAR	22
RECEBÍVEIS	22
5) EVENTOS SUBSEQUENTES	25
6) CONTATO DE RI	25

1) INDICADORES HELBOR

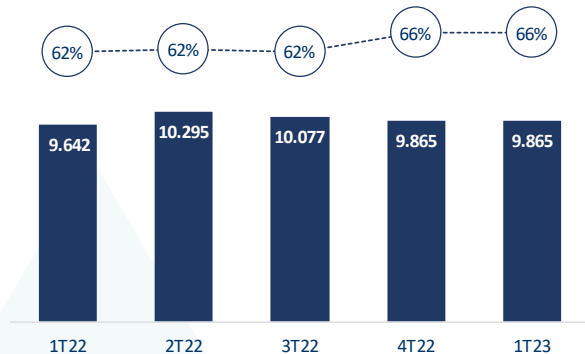
LANÇAMENTOS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



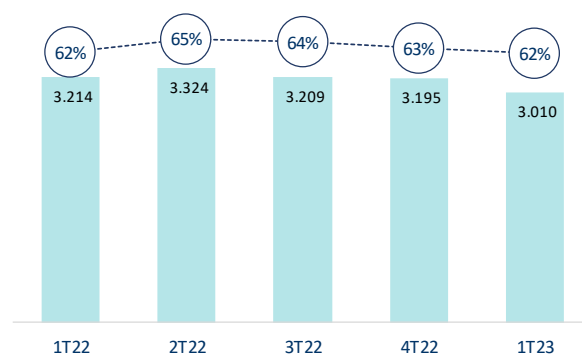
VENDAS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



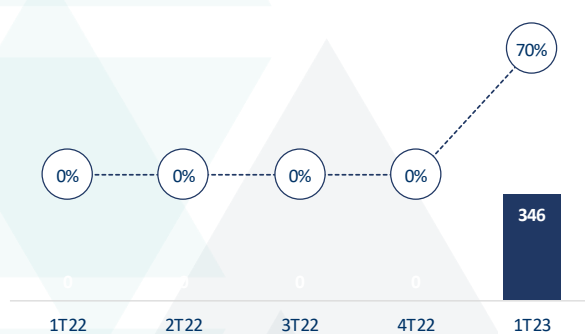
LANDBANK - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



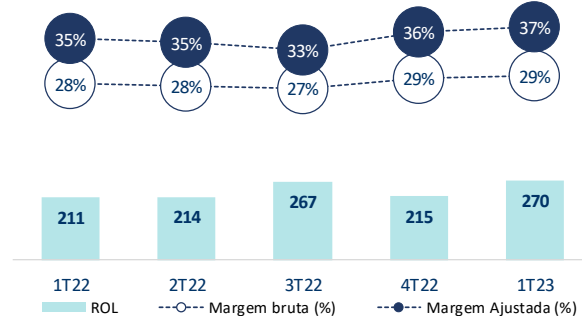
ESTOQUES - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



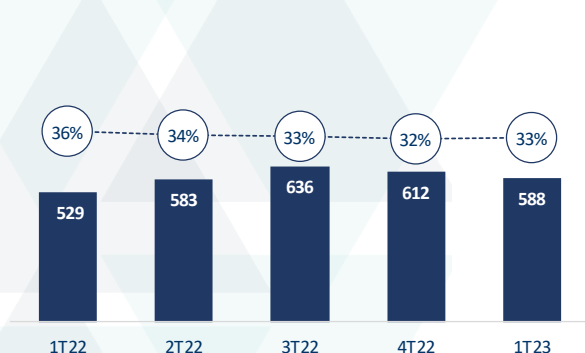
ENTREGAS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



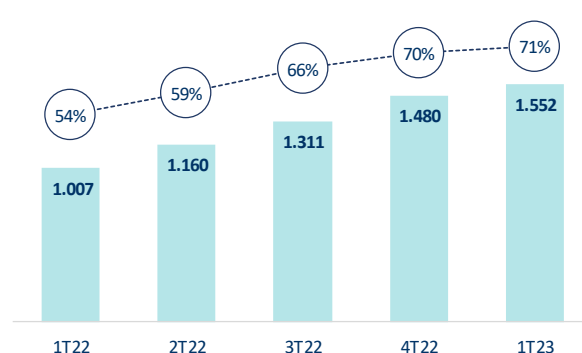
RECEITA LÍQUIDA (R\$ milhões) e MARGEM BRUTA e MARGEM AJUSTADA (%)



RECEITA A APROPRIAR (R\$ milhões) e MARGEM A APROPRIAR (%)



DÍVIDA LÍQUIDA (R\$ milhões) e DÍV.LÍQ. / PL (%)



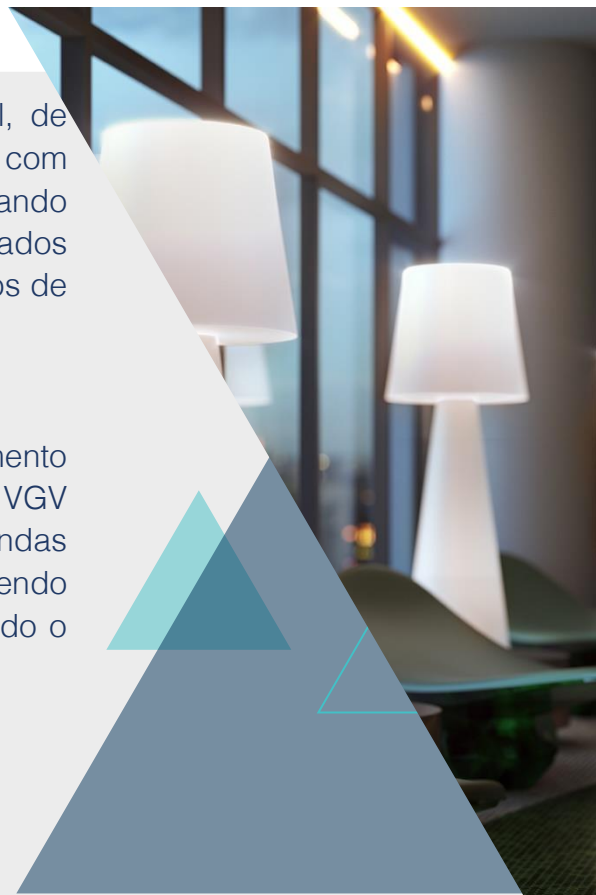
2) COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O primeiro trimestre de 2023 se mostrou favorável, de forma que conseguimos encerrar o período com indicadores operacionais e financeiros positivos, dando continuidade ao ciclo de retomada dos resultados gerados pela Companhia, que vem colhendo os frutos de sua estratégia.

Lançamos no período a 3ª fase do empreendimento Reserva Caminhos da Lapa, que contou com um VGV líquido de R\$ 212 milhões. Em relação as vendas somamos no trimestre, um total de R\$ 354 milhões, sendo 92% de unidade prontas e em construção, reforçando o esforço da Companhia em reduzir o seu estoque.

Vale destacar a realização de mais um evento “Só a Helbor tem”, que aconteceu simultaneamente nas cidades de São Paulo, Mogi das Cruzes e Curitiba, alcançando R\$ 128 milhões de VGV Total vendido, registrando seu recorde histórico de vendas para o evento em São Paulo.

Continuamos focados na melhoria contínua dos nossos indicadores operacionais e financeiros, com especial atenção para a redução do nosso estoque de unidades prontas e em construção e subsequente desalavancagem.



3) DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Helbor lançou 1 projeto no 1T23, somando um VGV total líquido de R\$ 212,4 milhões, sendo a Parte Helbor R\$ 106,2 milhões.



RESERVA CAMINHOS DA LAPA (3ª fase)



- o VGV R\$ 212 mm
- o Médio-Alto Padrão
- o 171 unidades
- o 16% Vendido



Dados de vendas atualizados até 31 de março de 2023.

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid.	VGV Total Líquido	VGV Helbor Líquido	Part. Helbor
Reserva Caminhos da Lapa - 3ª Fase	São Paulo	Médio-Alto	171	212.431	106.216	50%
Total 1T23 - 1 Empreendimento			171	212.431	106.216	50%

DADOS OPERACIONAIS

VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Brutas Totais no trimestre foram de R\$ 353,7 milhões, um aumento de 8,7% se comparado ao 1T22 e de 31,9% em relação ao último trimestre do ano anterior. Já as Vendas Brutas Parte Helbor totalizaram R\$ 222,8 milhões no 1T23, crescimento de 17,4% frente o 1T22 e aumento de 25,0% quando comparado com o 4T22.

Das Vendas Totais no 1T23, 25,1% correspondem à comercialização de unidades prontas, 66,6% em construção e 8,4% de lançamentos.

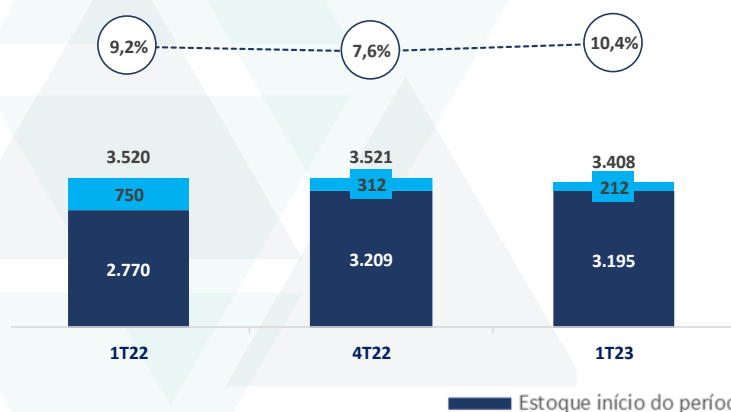
A Velocidade de Vendas Total medida pelo indicador VSO foi de 10,4% no 1T23, 1,2 p.p. acima do VSO apresentado no 1T22. O VSO Parte Helbor alcançou 10,5% um incremento de 1,7 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e 2,6 p.p. se comparado ao 4T22.

Os Distratos somaram R\$ 28,2 milhões no trimestre, sendo R\$ 19,4 milhões Parte Helbor.

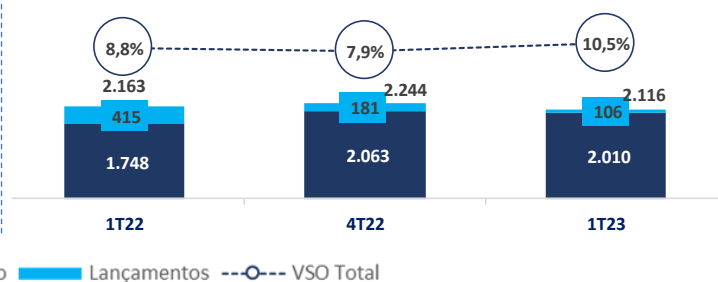
As Vendas Líquidas de Distratos no trimestre totalizaram R\$ 325,5 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de distratos R\$ 203,4 milhões.

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

VSO TOTAL (%) e Oferta (R\$ milhões)



VSO TOTAL (%) e Oferta (R\$ milhões) (Parte Helbor)

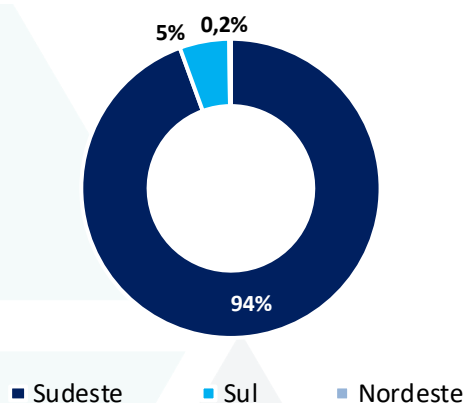


DADOS OPERACIONAIS

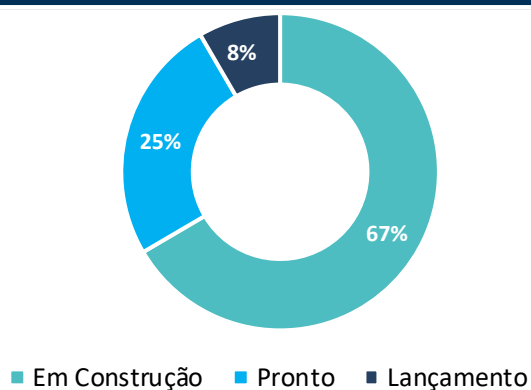
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas totais, além da abertura por perfil de produto, região e status:

Vendas (100%)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Altíssimo	44.248	111.278	-60,2%	21.585	105,0%
Alto	66.465	48.811	36,2%	61.878	7,4%
Comercial	30.937	28.129	10,0%	35.544	-13,0%
Médio Alto	149.487	92.964	60,8%	98.700	51,5%
Médio	53.587	38.108	40,6%	47.913	11,8%
Econômico	8.970	6.185	45,0%	2.595	245,7%
Total Geral	353.694	325.474	8,7%	268.216	31,9%

VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 1T23



VENDAS POR STATUS TOTAL - 1T23

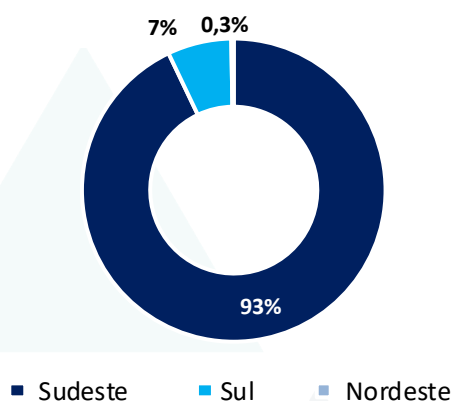


DADOS OPERACIONAIS

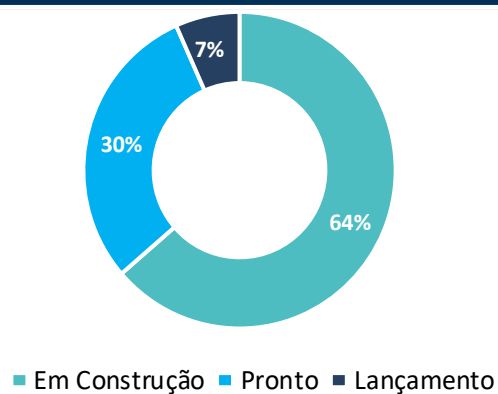
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas Parte Helbor, além da abertura por perfil de produto, região e status:

Vendas (% Helbor)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Altíssimo	23.711	59.501	-60,2%	12.154	95,1%
Alto	41.637	30.839	35,0%	42.509	-2,1%
Comercial	25.790	23.528	9,6%	29.261	-11,9%
Médio Alto	92.591	53.116	74,3%	63.708	45,3%
Médio	32.024	18.448	73,6%	28.912	10,8%
Econômico	7.038	4.273	64,7%	1.709	311,7%
Total Geral	222.791	189.705	17,4%	178.254	25,0%

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 1T23



% HELBOR VENDAS POR STATUS - 1T23

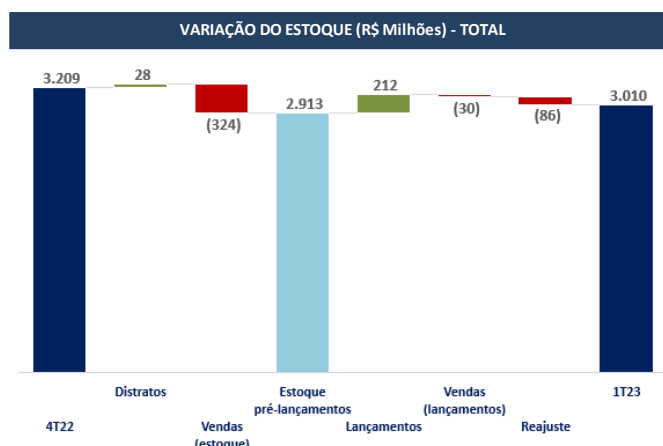


DADOS OPERACIONAIS

ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 1T23 somou **R\$ 3.010 milhões**, sendo **R\$ 1.857 milhões** referentes à Parte Helbor (61,7% de participação). Em relação ao 4T22, o estoque total teve uma queda de 5,8% e a redução da Parte Helbor foi de 7,6%, explicado pelo volume de vendas no período (R\$ 353,7 milhões) combinado com o menor volume de lançamentos no período.

O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 4T22 e 1T23:



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

1T23					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Total	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Legado ¹	324.786	573.074	-43,3%	383.906	-15,4%
Novo Ciclo ²	113.574	194.819	-41,7%	107.190	6,0%
Total Geral	438.360	767.894	-42,9%	491.096	-10,7%

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

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

1T23					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Parte Helbor	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Legado ¹	272.307	478.658	-43,1%	321.295	-15,2%
Novo Ciclo ²	82.624	124.340	-33,6%	72.163	14,5%
Total Geral	354.930	602.997	-41,1%	393.458	-9,8%

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

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



ESTOQUE (R\$ Milhões)

ABERTURA POR SEGMENTOS (Unidades)

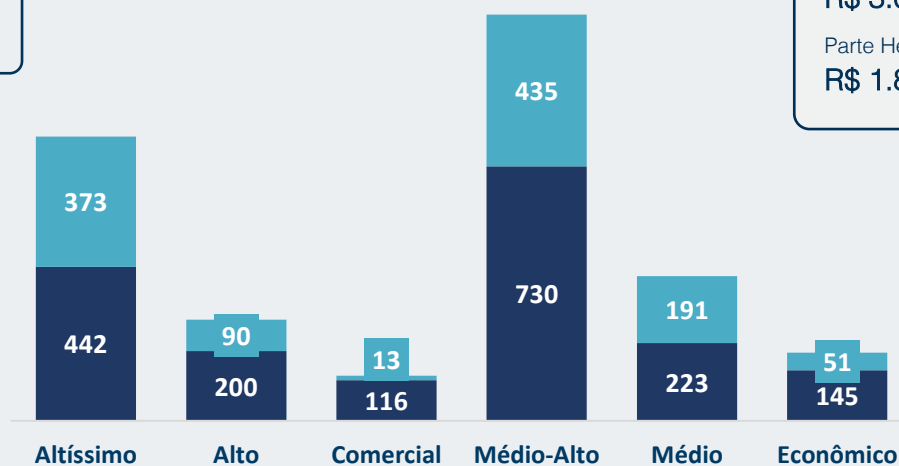


Estoque Total (R\$ Milhões)

R\$ 3.010

Parte Helbor

R\$ 1.857



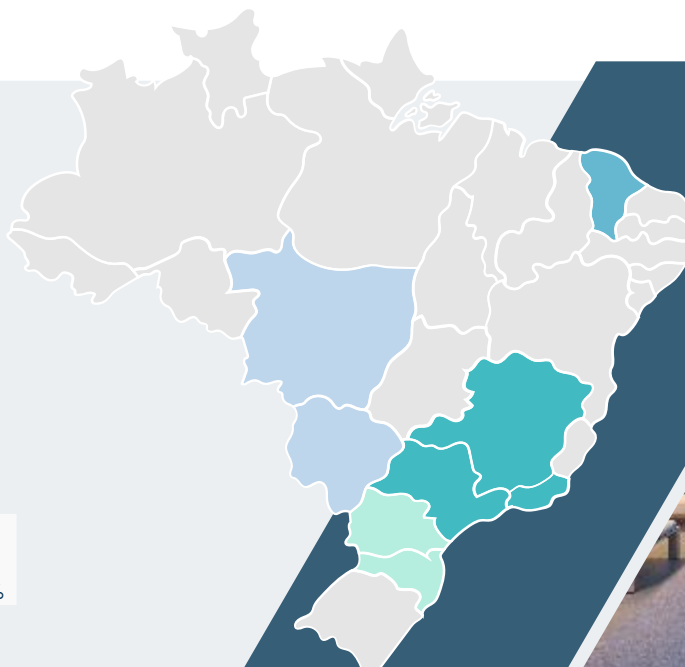
ABERTURA POR REGIÃO (R\$ Milhões)

Estoque Nordeste
Total - R\$ 0,4 – 0,01%
Parte Helbor - R\$ 0,4 – 0,02%

Estoque Centro-Oeste
Total - R\$ 2 – 0,1%
Parte Helbor - R\$ 2 – 0,1%

Estoque Sul
Total - R\$ 152 – 5,0%
Parte Helbor - R\$ 122 – 6,6%

Estoque Sudeste
Total - R\$ 2.855 – 94,9%
Parte Helbor - R\$ 1.732 – 93,3%

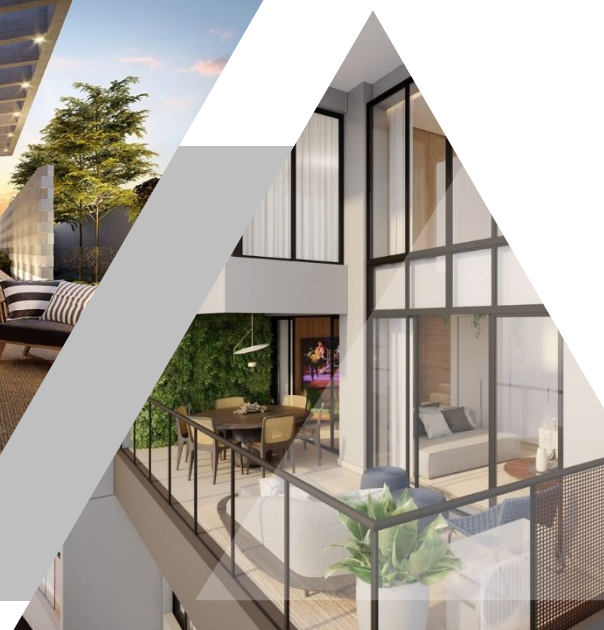
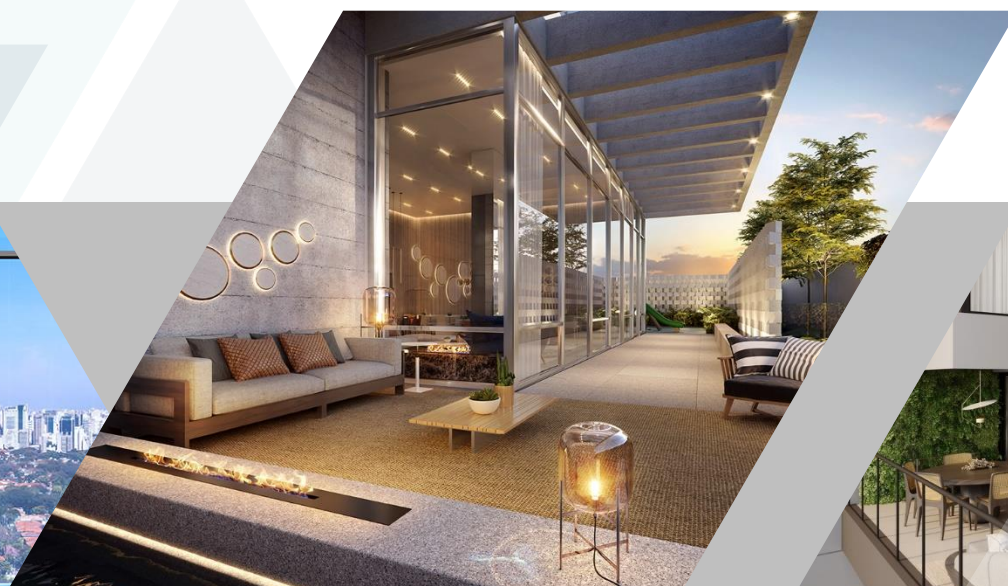


NORDESTE
Fortaleza

CENTRO-OESTE
Campo Grande
Cuiabá

SUL
Curitiba
Joinville

SUDESTE
São Paulo Capital
Estado de São Paulo (exceto capital)
Rio de Janeiro
Belo Horizonte



BANCO DE TERRENOS

Não foram incorporadas novas áreas ao landbank da Companhia e os valores dos projetos foram atualizados em R\$ 382,4 milhões, representando um reajuste de 4,0% sobre o valor total do landbank do 4T22. Dessa forma, o landbank da Companhia encerrou o 1T23 com VGV bruto potencial de R\$ 10,1 bilhões, sendo 62,6% Parte Helbor.

LANDBANK TOTAL

R\$ 10,1 BILHÕES
VGV TOTAL

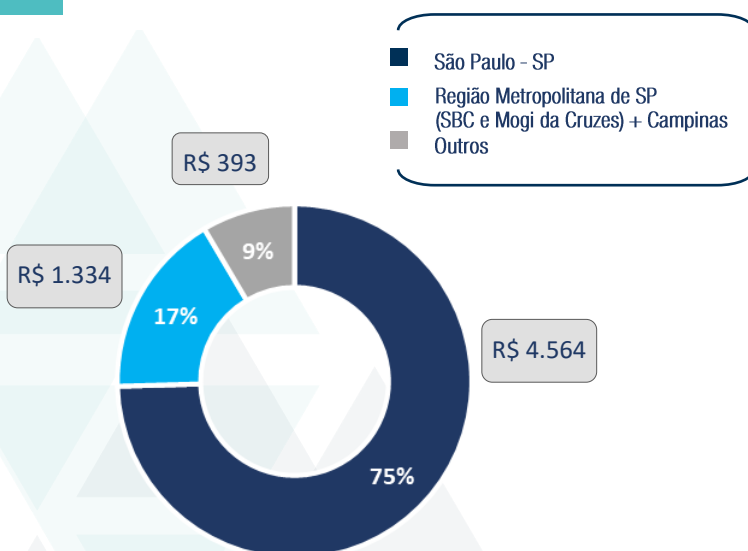
R\$ 6,3 BILHÕES
VGV PARTE HELBOR

34 PROJETOS

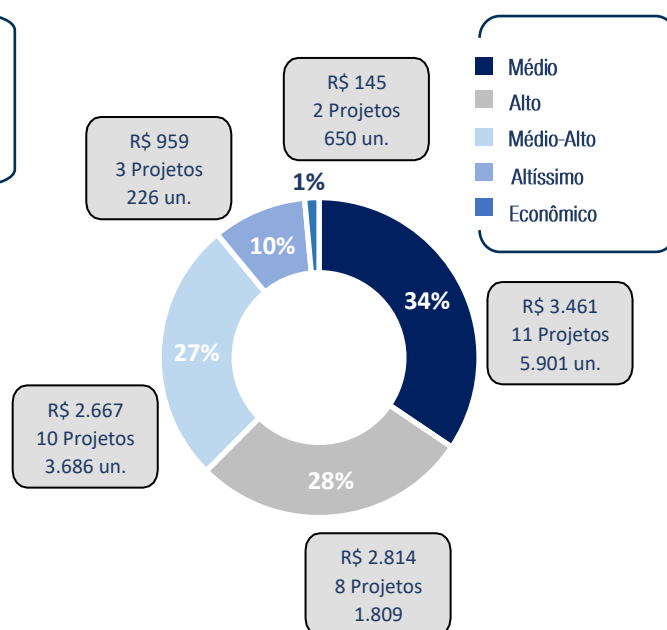


ABERTURA POR CIDADE E SEGMENTO 2023 (R\$ Milhões e %) – PARTE HELBOR

ABERTURA POR CIDADE



ABERTURA POR SEGMENTO



ENTREGAS

A Companhia entregou 2 empreendimentos no 1T23, um na cidade de Mogi das Cruzes e outro na cidade de São Paulo totalizando **576 unidades** e um VGV total de **R\$ 345,9 milhões** sendo 70,0% Parte Helbor.

Os Repasses totalizaram R\$ 205,1 milhões no período um acréscimo de 36,7% em relação ao 1T22.

EMPREENHIMENTOS

Empreendimentos Entregues	Localização	Segmento	Unid. ¹	VGV Total Líquido ¹	VGV Helbor Líquido ¹	Part. Helbor
Helbor Passeo Patteo Mogilar- 1ª Fase	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	324	229.989	183.991	80%
Helbor My Square	São Paulo	Médio-Alto	252	115.963	57.982	50%
Total 1T23 - 2 Empreendimentos			576	345.952	241.973	70%

1 - Líquido de permutas





**NESTE TRIMESTRE
FORAM ENTREGUES
R\$ 346 MILHÕES
DE VGV**

- VGV TOTAL: R\$ 230 MM
- 80% PARTE HELBOR
- 83% VENDIDO
- 324 UNIDADES
- MÉDIO-ALTO PADRÃO
- MOGI DAS CRUZES

PASSEO PATTEO MOGILAR - 1º FASE



HELBOR MY SQUARE

- VGV TOTAL: R\$ 116 MM
- 50% PARTE HELBOR
- 87% VENDIDO
- 252 UNIDADES
- MÉDIO-ALTO PADRÃO
- SÃO PAULO



1) DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

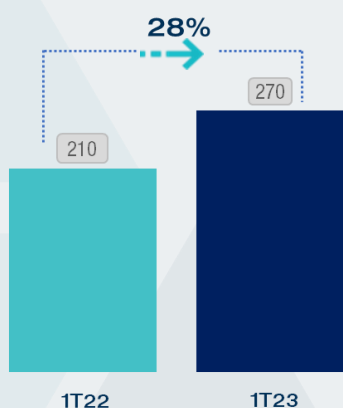
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)

No 1T23, a **Receita Operacional Líquida** totalizou R\$ 270,3 milhões, um aumento de 28,4% na comparação com o mesmo período do ano anterior, explicado pelo *mix* de vendas, que foi mais concentrado na venda de unidades prontas e em construção, que somaram 91,6% no período versus 63,7% no 1T22, influenciando no reconhecimento da ROL que segue o método PoC (Percentage of Completion) de cada empreendimento.

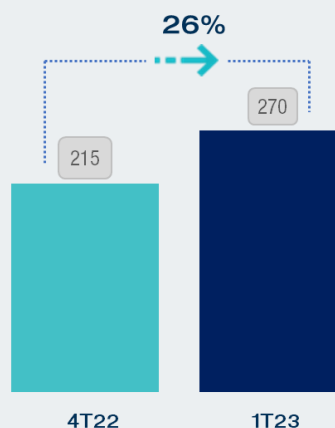
Na comparação com o 4T22, a **Receita Operacional Líquida** registrou um aumento de 25,7%, explicado pelo: (i) maior volume vendido entre os períodos e (ii) *mix* de vendas, conforme explicado no parágrafo anterior.



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO ANUAL



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO TRIMESTRAL



CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** alcançaram R\$ 191,2 milhões no 1T23 registrando um aumento de 23,1% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, resultado do maior avanço das obras em andamento na comparação entre os períodos. Em relação ao 4T22 os **Custos Operacionais** tiveram um aumento de 25,1%, refletindo o maior volume vendido entre os períodos.

RESULTADO BRUTO

No 1T23, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 79,1 milhões** registrando um aumento de 34,3% vis-à-vis o 1T22. A **Margem Bruta** do 1T23, por sua vez, registrou um aumento de 1,3 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior, passando de 28,0% para **29,3%**. A **Margem Bruta ajustada** do 1T23 apresentou aumento em comparação com o 1T22 saindo de 35,1% para **37,1%**.

Já na comparação com o 4T22, o **Lucro Bruto** apresentou um aumento de 27,2%. Nesse mesmo período, a **margem bruta** registrou um aumento de 0,4 p.p., passando de 28,9%, para **29,3%**. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve um crescimento de 0,8 p.p..

A variação positiva na margem, na comparação entre os períodos, reflete a tendência de melhora nos resultados, onde os novos projetos, possuem margens maiores enquanto os projetos antigos, que possuem uma margem mais comprimida, estão em processo de redução no *mix* de vendas.

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

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Receita Operacional Líquida	270.251	210.548	28,4%	214.980	25,7%
Custos Operacionais	(191.191)	(151.672)	26,1%	(152.816)	25,1%
Lucro Bruto	79.060	58.876	34,3%	62.164	27,2%
Margem Bruta	29,3%	28,0%	1,3 p.p.	28,9%	0,4 p.p.
Receita Operacional Líquida	270.251	210.548	28,4%	214.980	25,7%
(-) Ajuste a valor presente	(250)	(2.116)	-88,2%	(329)	-24,0%
Receita Operacional Líquida Ajustada	270.501	212.664	27,2%	215.309	25,6%
Custos Operacionais	(191.191)	(151.672)	26,1%	(152.816)	25,1%
(-) Encargos Financeiros	(20.942)	(13.698)	52,9%	(15.767)	32,8%
Custos Operacionais Ajustados	(170.249)	(137.974)	23,4%	(137.049)	24,2%
Lucro Bruto Ajustado	100.252	74.690	34,2%	78.260	28,1%
Margem Bruta Ajustada	37,1%	35,1%	2,0 p.p.	36,3%	0,8 p.p.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ Milhões)



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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DGA)

No 1T23, o DGA totalizou R\$ 24,0 milhões uma redução de 1,7% se comparado com o mesmo período de 2022, explicado pela menor despesa (i) com Serviços profissionais e (ii) com Despesas Legais. Já na comparação com o 4T22, o DGA registrou um aumento de 30,4%, em função das maiores Despesas Legais no período. Dessa forma, as despesas representaram 8,9% da Receita Líquida do período, uma redução de 2,7 p.p. em relação ao 1T22 e aumento de 0,4 p.p. quando comparado com o 4T22.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas do trimestre, 75,2% são despesas alocadas à controladora, e 24,8% são referentes às SPE's.

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Pessoal	(9.412)	(7.834)	20,1%	(8.397)	12,1%
Serviços Profissionais	(3.286)	(4.612)	-28,8%	(3.074)	6,9%
Ocupação	(1.009)	(1.074)	-6,1%	(1.255)	-19,6%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(4.319)	(3.641)	18,6%	(4.596)	-6,0%
Despesas Legais	(1.493)	(3.531)	-57,7%	2.618	-157,0%
Despesas com Depreciação e Amortização	(2.126)	(1.433)	48,4%	(1.427)	49,0%
Materiais Gerais	(761)	(742)	2,6%	(557)	36,6%
Outras Despesas Administrativas	(1.548)	(1.492)	3,8%	(1.685)	-8,1%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(23.954)	(24.359)	-1,7%	(18.373)	30,4%
Receita Operacional Líquida	270.251	210.548	28,4%	214.980	25,7%
DGA / Receita Líquida	8,9%	11,6%	-2,7 p.p.	8,5%	0,4 p.p.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

DESPESAS COMERCIAIS

No **1T23**, as Despesas Comerciais totalizaram **R\$ 28,4 milhões**, aumento de 47,2 % vis-à-vis o mesmo período do ano anterior e 21,4% em relação ao 4T22, ambas as variações são explicadas pela maior despesa com Comissões de vendas, fruto do maior volume de vendas entre os períodos. Esses valores corresponderam a 10,5%, 9,2% e 10,9% da receita líquida do 1T23, 1T22 e 4T22, respectivamente.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Publicidade e Propaganda	(5.825)	(3.784)	53,9%	(6.537)	-10,9%
Comissões de Venda	(10.299)	(5.481)	87,9%	(6.329)	62,7%
Estandes de Venda	(6.519)	(3.671)	77,6%	(5.747)	13,4%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.345)	(1.136)	18,4%	(1.481)	-9,2%
Taxa de Administração	(374)	(190)	96,8%	(144)	159,7%
Condomínio de unidades de estoque	(4.024)	(5.022)	-19,9%	(3.136)	28,3%
Total Despesas Comerciais	(28.386)	(19.284)	47,2%	(23.374)	21,4%
Receita Operacional Líquida	270.251	210.548	28,4%	214.980	25,7%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	10,5%	9,2%	1,3 p.p.	10,9%	-0,4 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

No **1T23**, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 12,1 milhões**, redução de 24,5% se comparada ao mesmo período do ano anterior e um aumento de 91,6% em relação ao 4T22. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 21,3 milhões** no período, um aumento de 61,8% vis-à-vis o 1T22 e redução de 4,5% se comparado ao 4T22. Com isso, o **Resultado Financeiro** do trimestre resultou em uma Despesa Financeira na ordem de **R\$ 9,1 milhões** versus uma Receita Financeira de R\$ 2,9 milhões registrada no 1T22, explicado principalmente pela maior despesa com juros pagos ou incorridos, fruto dos aumentos nas taxas de juros e endividamento entre os períodos combinado com um menor resultado nas Receitas Financeiras. Quando comparado ao trimestre anterior, houve uma redução de 42,6% no Resultado Financeiro, explicada pela variação dos saldos da variação monetária ativa e passiva que são indexados pelo IGP-M.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Receitas de Aplicações Financeiras	3.140	3.138	0,1%	4.105	-23,5%
Variação Monetária Ativa	5.837	11.822	-50,6%	1.062	449,6%
Juros Ativos sobre Contratos	2.950	966	205,4%	986	199,2%
Juros e Multas por Atraso	213	93	129,0%	139	53,2%
Outras Receitas Financeiras	5	62	-91,9%	48	-89,6%
Total de Receitas Financeiras	12.145	16.081	-24,5%	6.340	91,6%
Juros Pagos ou Incorridos	(18.661)	(8.755)	113,1%	(19.536)	-4,5%
Variação Monetária Passiva	(730)	(3.056)	-76,1%	(1.040)	-29,8%
Comissões e despesas bancárias	93	(295)	-131,5%	(273)	-134,0%
Outras Despesas Financeiras	(1.995)	(1.052)	89,7%	(1.438)	38,8%
Total de Despesas Financeiras	(21.294)	(13.158)	61,8%	(22.287)	-4,5%
Resultado Financeiro	(9.149)	2.923	-413,0%	(15.947)	-42,6%

EBITDA

No 1T23, o EBITDA totalizou R\$ 50,6 milhões, um aumento de 64,5% ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA de R\$ 30,8 milhões, fruto do melhor resultado na comparação entre os períodos, conforme explicado nos capítulos anteriores deste release. A Margem EBITDA, por sua vez, foi de 18,7%, 4,1 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior.

Com relação ao 4T22, o EBITDA foi 19,6% inferior e a Margem EBITDA ficou 10,6 p.p. abaixo do registrado no trimestre anterior.

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

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Lucro Antes do IR e da CS	33.719	29.045	16,1%	39.884	-15,5%
(-) Receitas Financeiras	12.145	16.081	-24,5%	6.340	91,6%
(+) Despesas Financeiras	21.294	13.158	61,8%	22.287	-4,5%
(+) Depreciação e Amortização	7.776	4.658	66,9%	7.167	8,5%
EBITDA	50.644	30.780	64,5%	62.998	-19,6%

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Receita Operacional Líquida	270.251	210.548	28,4%	214.980	25,7%
Margem EBITDA	18,7%	14,6%	4,1 p.p.	29,3%	-10,6 p.p.
EBITDA	50.644	30.780	64,5%	62.998	-19,6%
(+) Ajuste a Valor Presente	250	2.116	-88,2%	329	-24,0%
(+) Outras receitas e despesas	(5.896)	(5.063)	16,5%	(38.082)	-84,5%
(+) Encargos Financeiros no Custo	20.942	13.698	52,9%	15.767	32,8%
EBITDA Ajustado	65.940	41.531	58,8%	41.012	60,8%
Receita Operacional Líquida Ajustada	270.501	212.664	27,2%	215.309	25,6%
Margem EBITDA Ajustada	24,4%	19,5%	4,9 p.p.	19,0%	5,4 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

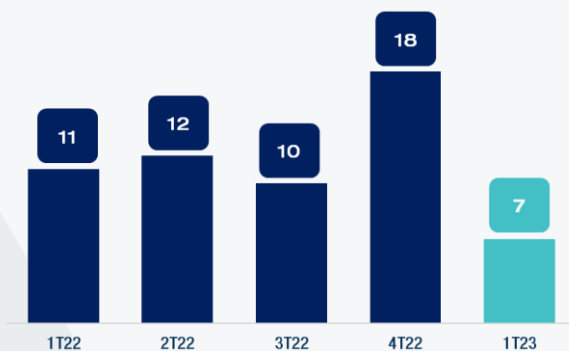
No 1T23, a Companhia registrou **Lucro Líquido da controladora de R\$ 6,6 milhões**, redução de **39,4%** sobre o mesmo período do ano anterior. Em relação ao 4T22, o Lucro Líquido da controladora apresentou uma redução de **64,1%**, influenciado pela redução no resultado. Ambas as reduções são explicadas pela queda nos resultados, principalmente dos empreendimentos onde a Parte Helbor é mais representativa.

A **Margem Líquida** do período atingiu **2,4%**, piora de 2,7 p.p. frente à margem do 1T22. Já na comparação com o trimestre anterior houve uma queda de 6,1 p.p..

Os resultados da Companhia continuam apresentando uma tendência positiva, comprovando a evolução do seu Novo Ciclo, onde os projetos mais recentes que possuem margens mais robustas estão participando cada vez mais no *mix* de vendas.

O gráfico abaixo demonstra os resultados ao longo dos últimos trimestres:

RESULTADO LÍQUIDO TRIMESTRAL



R\$ mil, exceto quando indicado	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Margem Líquida (%)	2,4%	5,1%	-2,7 p.p.	8,5%	-6,1 p.p.
ROAE Consolidado UDM (%) ¹	5,3%	7,2%	-1,9 p.p.	5,4%	-0,1 p.p.
Lucro por ação (R\$) ²	0,05	0,08	-39,4%	0,14	-64,1%

¹ Lucro Líquido dos últimos 12 meses sobre patrimônio líquido médio do período;

² Excluindo ações em tesouraria, o número de ações é de 132.693.612.

RESULTADOS A APROPRIAR

A **Receita a Apropriar** totalizou **R\$ 588,0 milhões** no 1T23, uma **alta de 11,1%** quando comparada ao 1T22. Já em relação ao 4T22 houve queda de 4,0%. A **Margem a Apropriar** do 1T23 registrou **32,7%**, queda de **3,3 p.p.** se comparada ao 1T22 e um aumento de 0,6 p.p. em relação ao 4T22, um nível ainda alto quando consideramos a tendência positiva explicada pelo *mix* de vendas entre as unidades do Novo Ciclo e Legado.

A Margem a Apropriar indica a tendência da Companhia de melhora de suas margens dos novos projetos que estão sendo lançados. Com o término do estoque mais antigo de imóveis prontos e o reconhecimento da margem dos novos projetos, a tendência é que a margem bruta ajustada convirja para o patamar da margem a apropriar.

A tabela a seguir apresenta o detalhamento e a evolução do resultado a apropriar:

(R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Receita a Apropriar	588.034	529.438	11,1%	612.457	-4,0%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(395.464)	(338.724)	16,8%	(415.910)	-4,9%
Resultado a Apropriar	192.570	190.714	1,0%	196.547	-2,0%
Margem a Apropriar (%)	32,7%	36,0%	-3,3 p.p.	32,1%	0,6 p.p.

¹ Sem encargos financeiros referentes aos juros das operações destinadas aos empreendimentos

RECEBÍVEIS

O **Total de Recebíveis**, líquidos de Ajuste a Valor Presente (AVP) e Provisão para risco de crédito e distrato, atingiu **R\$ 833,4 milhões** no 1T23, sendo R\$ 329,5 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 503,9 milhões de unidades em construção. O aumento no saldo de recebíveis do 1T23 em relação ao 1T22 foi de 3,1 %, explicado, principalmente pelo maior saldo em Contas a receber, parcialmente compensado pelos Outros créditos, cujos valores são compostos por alienações de participações societárias e créditos compostos por sócios não controladores. Quando comparado ao 4T22, o acréscimo foi de 7,3%, principalmente na linha de Contas a receber.

As tabelas a seguir apresentam a abertura dos recebíveis, incluindo o saldo do ajuste a valor presente e provisão para risco de crédito:

	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
(R\$ Mil)	1T23	4T22	1T23 x 4T22	1T23	4T22	1T23 x 4T22	1T23	4T22	1T23 x 4T22
Contas a Receber	321.036	306.203	4,8%	522.548	474.920	10,0%	843.584	781.123	8,0%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(20.309)	(20.060)	1,2%	(20.309)	(20.060)	1,2%
Provisão para risco de crédito e distrato	(27.950)	(27.953)	0,0%	(843)	(843)	0,0%	(28.793)	(28.796)	0,0%
Outros Créditos	36.426	44.292	-17,8%	2.530	518	388,4%	38.956	44.810	-13,1%
Total	329.512	322.542	2,2%	503.926	454.535	10,9%	833.438	777.077	7,3%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	1T23	1T22	1T23 x 1T22	1T23	1T22	1T23 x 1T22	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Contas a Receber	321.036	347.545	-7,6%	522.548	289.365	80,6%	843.584	636.910	32,4%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(20.309)	(15.082)	34,7%	(20.309)	(15.082)	34,7%
Provisão para risco de crédito e distrato	(27.950)	(51.306)	-45,5%	(843)	(2.914)	-71,1%	(28.793)	(54.220)	-46,9%
Outros Créditos	36.426	181.117	-79,9%	2.530	60.030	-95,8%	38.956	241.147	-83,8%
Total	329.512	477.356	-31,0%	503.926	331.399	52,1%	833.438	808.755	3,1%

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de **Disponibilidades** totalizou **R\$ 267,2 milhões** no encerramento do trimestre, o que representa uma queda de 21,9 % em relação ao saldo existente de R\$ 342,1 milhões ao fim do 1T22. Tal redução é explicada, principalmente pela utilização dos recursos para a realização dos investimentos nos projetos em andamento durante o período.

Na comparação com o trimestre anterior houve uma redução de 20,3% vis-à-vis o montante de R\$ 335,5 milhões registrado no 4T22.



A tabela a seguir apresenta os saldos de empréstimos, financiamentos de obra, CRI e CCB de projetos imobiliários e a respectiva abertura em circulante e não circulante:

Endividamento (R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Empréstimos	377.297	331.536	13,8%	361.328	4,4%
Financiamento de Obra	550.732	330.555	66,6%	540.502	1,9%
CRI e CCB de projetos imobiliários	891.071	687.296	29,6%	914.120	-2,5%
Endividamento Total	1.819.100	1.349.387	34,8%	1.815.950	0,2%
Curto Prazo	659.341	436.366	51,1%	644.290	2,3%
Longo Prazo	1.159.759	913.021	27,0%	1.171.660	-1,0%

No período, a dívida bruta encerrou 34,8% acima do 1T22, tal aumento é explicado pela capitalização do estoque de unidades prontas e pela necessidade de financiamentos direcionados à produção. Na comparação com o 4T22 a dívida bruta permaneceu praticamente estável.

A Dívida Líquida da Helbor representa 71,3% do Patrimônio Líquido consolidado.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da Dívida Líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Endividamento Total	1.819.100	1.349.387	34,8%	1.815.950	0,2%
Disponibilidades	267.246	342.113	-21,9%	335.466	-20,3%
Dívida Líquida	1.551.854	1.007.274	54,1%	1.480.484	4,8%
Financiamento de Obra (SFH, CCB e CRI)	1.441.803	1.017.851	41,7%	1.454.622	-0,9%
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	110.051	(10.577)	-1140,5%	25.862	325,5%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.175.758	1.907.117	14,1%	2.124.817	2,4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	71,3%	52,8%	18,5 p.p.	69,7%	1,6 p.p.
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI) / Patrimônio Líquido Consolidado	5,1%	-0,6%	5,7 p.p.	1,2%	3,9 p.p.



No 1T23 registramos **Cash Burn** de R\$ 71,4 milhões devido à maior necessidade de investimentos nas SPE's durante o período.

Endividamento (R\$ Mil)	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Disponibilidades	342.113	310.546	303.599	335.466	267.246
Empréstimos e Financiamentos	1.349.387	1.470.949	1.614.711	1.815.950	1.819.100
Dívida líquida - Início do período	918.787	1.007.274	1.160.403	1.311.112	1.480.484
Dívida líquida - Fim do período	1.007.274	1.160.403	1.311.112	1.480.484	1.551.854
(Cash Burn) Geração de Caixa	(88.487)	(153.129)	(150.709)	(169.372)	(71.370)



2) EVENTOS SUBSEQUENTES

Reforçando o nosso compromisso com a sustentabilidade, informamos que divulgamos na data de 09/05/2023 o primeiro Relatório de Sustentabilidade da Companhia. Apresentando as ações desenvolvidas pela incorporadora nas áreas que englobam a gestão ambiental, social e de governança corporativa (ASG).

Acreditamos que a publicação deste relatório demonstra nosso compromisso com a transparência e a prestação de contas aos nossos acionistas, além disso o relatório destaca as nossas conquistas e desafios, reforçando nossa busca contínua por práticas sustentáveis em nossas operações.

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

DATA: 12 de maio de 2023

HORA: 15h00 (Horário de Brasília)

14h00 (Horário de NY)

Português/Inglês*

<https://ri.helbor.com.br>

*Tradução Simultânea

3) CONTATO DE RI

HBOR
B3 LISTED NM



Tel.: +55 11 3174-1211

+55 11 4795-8555

Diretor Financeiro e de RI
Franco Gerodetti Neto

RI
Thiago Tsuda
Luis Monteiro



4) ANEXOS

ANEXO I – INDICADORES

R\$ mil, exceto quando indicado	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Lançamentos (R\$ mil)					
VGTV Total	212.431	750.047	-71,7%	311.767	-31,9%
VGTV Helbor	106.216	415.134	-74,4%	180.899	-41,3%
Participação Helbor (%)	50,0%	55,3%	-5,3 p.p.	58,0%	-8,0 p.p.
Número de Empreendimentos Lançados	1	4	-75,0%	2	-50,0%
Número de Unidades Lançadas	171	304	-43,8%	178	-3,9%
Vendas Contratadas (R\$ mil)					
Vendas Contratadas Totais	353.694	325.474	8,7%	268.216	31,9%
Vendas Contratadas Helbor	222.791	189.705	17,4%	178.254	25,0%
Participação Helbor (%)	63,0%	58,3%	4,7 p.p.	66,5%	-3,5 p.p.
Número de Unidades Vendidas	488	372	116	394	94
VSO Parte Helbor (%)	10,5%	8,8%	1,8 p.p.	7,9%	2,6 p.p.
Banco de Terrenos (R\$ mil)					
VGTV Total	9.865.126	9.641.728	2,3%	9.865.126	0,0%
VGTV Helbor	6.532.129	5.951.456	9,8%	6.532.129	0,0%
Estoque (R\$ mil)					
Estoque Total	3.010.227	3.214.282	-6,3%	3.195.276	-5,8%
Estoque Helbor	1.856.738	1.991.655	-6,8%	2.009.707	-7,6%
Entregas (R\$ mil)					
VGTV Total	345.952	0	n.a.	0	n.a.
VGTV Helbor	241.973	0	n.a.	0	n.a.
Número de Unidades Entregues	576	0	n.a.	0	n.a.
Destaques Financeiros (R\$ mil)					
Receita Operacional Líquida	270.251	210.548	28,4%	214.980	25,7%
Lucro/Prejuízo Bruto	79.060	58.876	34,3%	62.164	27,2%
Margem Bruta (%)	29,3%	28,0%	1,3 p.p.	28,9%	0,4 p.p.
Margem Bruta Ajustada (%)	37,1%	35,1%	2,0 p.p.	36,3%	0,8 p.p.
DGA / Receita Líquida (%)	8,9%	11,6%	-2,7 p.p.	8,5%	0,4 p.p.
EBITDA	50.644	30.780	64,5%	62.998	-19,6%
Margem EBITDA (%)	18,7%	14,6%	4,1 p.p.	29,3%	-10,6 p.p.
Margem EBITDA Ajustada (%)	24,4%	19,5%	4,9 p.p.	19,0%	5,4 p.p.
Lucro/Prejuízo Líquido Controlador	6.573	10.843	-39,4%	18.319	-64,1%
Margem Líquida (%)	2,4%	5,1%	-2,7 p.p.	8,5%	-6,1 p.p.
ROAE Consolidado UDM (%) ¹	5,3%	7,2%	-1,9 p.p.	5,4%	-0,1 p.p.
Lucro por ação (R\$) ²	0,05	0,08	-39,4%	0,14	-64,1%
Resultados a Apropriar (R\$ mil)					
Receita Líquida a Apropriar	588.034	529.438	11,1%	612.457	-4,0%
Resultados a Apropriar	192.570	190.714	1,0%	196.547	-2,0%
Margem a Apropriar (%)	32,7%	36,0%	-3,3 p.p.	32,1%	0,6 p.p.
Endividamento (R\$ mil)					
Dívida Líquida	1.551.854	1.007.274	54,1%	1.480.484	4,8%
Dívida Líquida ex-SFH	110.051	(10.577)	-1140,5%	25.862	325,5%
Dív. Líq. / Patrim. Líq. Consol. (%)	71,3%	52,8%	18,5 p.p.	69,7%	1,6 p.p.
Dív. Líq ex-SFH / Patrim. Líq. Consol. (%)	5,1%	-0,6%	5,7 p.p.	1,2%	3,9 p.p.

¹ – Lucro Líquido dos últimos 12 meses sobre patrimônio líquido médio do período.

² – A partir de agosto de 2020 o número de ações passou a ser 133.851.072 devido o agrupamento de ações.

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

ANEXO II – EMPREENDIMENTOS

Contempla apenas empreendimentos que não foram 100% vendidos.

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	GVV Total (R\$ mil)	GVV Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2011	Rio Business Center	jun-11	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial	178	41.268	41.268	90%	100%
	Helbor Offices São Paulo III	dez-11	Entregue	São Paulo	Comercial	300	55.372	55.372	98%	100%
	Link Office, Mall & Stay	dez-11	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial e Médio-Alto	644	367.723	294.179	94%	100%
2012	Helbor Offices Imperatriz Leopoldina	mar-12	Entregue	São Paulo	Comercial	183	57.360	57.360	100%	100%
	Offices Nações Unidas	set-12	Entregue	São Paulo	Comercial	238	70.087	35.044	100%	100%
	Helbor Offices São Vicente	set-12	Entregue	São Vicente	Comercial	472	145.066	130.559	63%	100%
	Helbor Pattee Mogilar Sky	set-12	Entregue	Mogi das Cruzes	Comercial	330	61.126	48.901	100%	100%
	Adagio Alphaville	out-12	Entregue	Barueri	Hotel	275	83.238	33.295	62%	100%
	Rio Stay Residence	nov-12	Entregue	Rio de Janeiro	Médio	187	94.124	65.887	100%	100%
	Landscape by Helbor	nov-12	Entregue	Mogi das Cruzes	Alto	192	229.020	183.216	99%	100%
	Square Offices & Mall	dez-12	Entregue	Taubaté	Comercial	138	35.481	31.933	97%	100%
2013	Passarela Park Prime - 1ª Fase	mai-13	Entregue	Campo Grande	Alto	220	171.057	68.423	100%	100%
	Park Inn By Radisson Santos	set-13	Entregue	Santos	Hotel	241	74.334	37.167	45%	100%
	Helbor Offices Savassi	out-13	Entregue	Belo Horizonte	Comercial	198	60.064	48.051	88%	100%
	Neolink Office, Mall & Stay	dez-13	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial e Médio	429	192.552	134.786	93%	100%
	Centro Empresarial Aquarius	dez-13	Entregue	São José dos Campos	Comercial	644	105.029	84.023	94%	100%
2014	Up Offices Berrini	mar-14	Entregue	São Paulo	Comercial	234	88.178	66.134	92%	100%
	Helbor Family Garden - 1ª Fase	set-14	Entregue	São Bernardo do Campo	Médio-Alto	206	161.933	97.160	100%	100%
	Adagio Batel	set-14	Entregue	Curitiba	Médio-Alto	221	72.070	57.656	71%	100%
	Helbor Reserva da Praça	set-14	Entregue	Fortaleza	Médio	189	114.921	114.910	100%	100%
	The CityPlex Osasco	out-14	Entregue	Osasco	Comercial Médio-Alto	364	102.823	71.976	95%	100%
	Helbor Downtown Offices	out-14	Entregue	São José dos Campos	Comercial	203	52.997	52.992	75%	100%
2015	Helbor Urban Resort - 1ª fase	mar-15	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	176	57.191	40.034	90%	100%
2016	Helbor Art Paulista	dez-16	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	204	106.196	106.196	89%	100%
2017	Helbor Visionist Cabral	jun-17	Entregue	Curitiba	Médio-Alto	230	131.565	92.095	100%	100%
	Helbor Pattee Bosque Maia - 1ª Fase	dez-17	Entregue	Guarulhos	Comercial e Médio	291	58.208	46.567	100%	100%
	Caminhos da Lapa Condomínio Jerivás	dez-17	Entregue	São Paulo	Alto	200	205.531	78.454	100%	100%
2018	Myra	mar-18	Entregue	Barueri	Alto	50	145.182	65.332	100%	100%
	Helbor Pattee Bosque Maia - 2ª fase	jun-18	Entregue	Guarulhos	Médio-Alto	192	120.732	96.586	98%	100%
	Palmer 683 By Helbor	ago-18	Entregue	Santo André	Alto	54	59.857	29.928	100%	100%
	Helbor Spazio Vita	set-18	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	170	85.348	76.813	96%	100%
	My Helbor Osasco	nov-18	Entregue	Osasco	Médio-Alto	155	61.359	61.359	90%	100%
	Helbor Praças Ipoema	nov-18	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio	268	96.111	73.411	93%	100%
2019	Faccas Jardins by Helbor	fev-19	Entregue	São Paulo	Altíssimo	19	125.458	62.729	79%	100%
	Helbor São Paulo South House	mar-19	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	216	155.427	108.799	94%	100%
	Helbor Landscape Ecoville	jun-19	Entregue	Curitiba	Alto	126	131.985	105.588	89%	100%
	W Residences São Paulo	set-19	ago-23	São Paulo	Altíssimo	216	460.270	264.655	43%	78%
	Helbor My Square	nov-19	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	252	115.963	57.982	87%	100%
	Helbor Passeo Pattee Mogilar - 1ª Fase	nov-19	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	324	229.989	183.991	85%	100%
	Helbor Edition Vila Madalena	dez-19	mar-23	São Paulo	Alto	169	107.482	96.734	73%	92%
2020	Helbor Window Moema	set-20	mai-23	São Paulo	Alto	211	138.391	83.035	98%	69%
	DNA Taquaral	nov-20	jun-23	Campinas	Médio-Alto	90	47.694	33.386	56%	74%
	Caminhos da Lapa - Elo	nov-20	jun-23	São Paulo	Médio	308	157.642	60.203	66%	84%
	Reserva Ipoema by Helbor - 1ª Fase	nov-20	mai-23	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	70	91.120	36.448	48%	85%
	Helbor Allure	dez-20	jul-23	São Paulo	Alto	30	52.835	44.910	77%	79%
	Helbor Signature	dez-20	jul-23	Joinville	Alto	66	84.157	84.157	60%	73%
2021	Helbor Pattee Klabin - 1ª Fase	fev-21	jan-24	São Paulo	Médio-Alto	306	124.657	74.794	94%	57%
	Helbor Passeo Pattee Mogilar - 2ª Fase	mai-21	out-23	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	108	97.340	77.872	33%	83%
	Reserva Caminhos da Lapa - 1ª Fase	jun-21	jun-24	São Paulo	Médio-Alto	171	198.197	99.098	72%	61%
	Helbor Grand Home Pattee Klabin - 2ª Fase	jun-21	jun-24	São Paulo	Alto	240	376.193	225.716	48%	29%
	Reserva Ipoema by Helbor Home - 2ª Fase	jun-21	set-24	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	134	79.168	31.667	67%	90%
	Helbor Pattee São Paulo - 1ª Fase	jul-21	mai-24	São Paulo	Médio-Alto	167	123.704	61.846	84%	65%
	To. LIV Pinheiros - 1ª Fase	ago-21	fev-24	São Paulo	Econômico	176	53.244	26.622	86%	56%
	Helbor B. LIV	set-21	jan-24	São Paulo	Econômico	347	102.008	102.008	37%	28%
	Residencial – Casa Vila Nova	dez-21	fev-24	São Paulo	Altíssimo	12	65.235	45.665	33%	42%
	To. LIV Pinheiros - 2ª Fase	dez-21	set-24	São Paulo	Econômico	224	72.756	36.378	30%	16%
2022	ELO Duo – Caminhos da Lapa	dez-21	set-24	São Paulo	Médio	376	221.061	86.656	44%	31%
	Helbor Jardins por Artefacto	mar-22	nov-24	São Paulo	Altíssimo	17	242.676	133.472	65%	12%
	Figueira Leopoldo	jan-22	jan-25	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	160.283	19%	11%
	Reserva Caminhos da Lapa - 2ª Fase	mar-22	mar-25	São Paulo	Médio-Alto	56	93.551	46.776	52%	14%
	Helbor My Way Guanabara	mar-22	out-24	Campinas	Médio	210	93.254	74.603	73%	13%
	My Place Jardim Botânico by Helbor	abr-22	set-24	Curitiba	Médio	146	63.249	44.274	29%	10%
	Helbor New Pattee Osasco - 1ª Fase	abr-22	mar-25	Osasco	Médio	95	54.586	38.210	40%	11%
	Reserva Ipoema by Helbor Home - 3ª Fase	abr-22	nov-23	Mogi das Cruzes	Médio	67	45.981	18.392	19%	77%
	Helbor Pattee São Paulo - 2ª Fase	abr-22	mai-24	São Paulo	Médio	83	71.924	35.958	43%	63%
	Duo Lifestyle by Helbor	jun-22	abr-25	São Paulo	Médio-Alto	213	152.109	152.109	48%	1%
	Helbor Pattee São Bernardo 1ª Fase	ago-22	fev-27	São Bernardo do Campo	Médio	114	57.465	28.733	72%	4%
	Fazenda Itapety - 1ª Fase	set-22	mai-25	Mogi das Cruzes	Alto	707	521.184	153.749	100%	0%
2023	Metropolitan Vila Nova by Helbor - 1ª Fase	dez-22	abr-26	São Paulo	Alto	70	250.160	150.096	13%	0%
	Helbor Pattee São Bernardo - 2ª Fase	nov-22	fev-27	São Bernardo do Campo	Médio	108	61.607	30.803	72%	4%
	Reserva Caminhos da Lapa - 3ª Fase	mar-23	mar-25	São Paulo	Médio-Alto	171	212.431	106.216	16%	15%

ANEXO III – GLOSSÁRIO

Apuração do Resultado de Incorporação e Venda de Imóveis – Método PoC – De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), a receita, bem como custos e despesas relativas à atividade de incorporação, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção à medida da evolução das obras (Método PoC) medindo-se o percentual de custos incorridos em relação aos custos totais orçados. Dessa forma, parte substancial da receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

A partir do 4T19 o critério de segmentação foi redefinido seguindo a nova estratégia da companhia.

Comercial – Unidades comerciais e corporativas desenvolvidas única e exclusivamente para venda.

Land Bank – Banco de Terrenos que a Helbor mantém para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou por meio de permutas.

Lotes (Loteamentos) – Forma de parcelamento do solo em que necessariamente ocorre a abertura de novas ruas e implantação de infraestrutura.

Margem de Resultados a apropriar – Equivalente a “Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar” dividido pelas “Vendas de Imóveis a Apropriar”.

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído na área de sua propriedade.

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar – Em função do crédito de reconhecimento de receitas e custos, que ocorre em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos a receita de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção destas mesmas unidades, a serem reconhecidos em períodos futuros.

Receitas de Vendas a Apropriar – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos.

ANEXO III – GLOSSÁRIO

Recursos do SFH – Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança. Bancos comerciais são obrigados a investir 65% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel de pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum.

RET - Regime Especial de Tributação – É um regime simplificado de pagamento de impostos, ocasionando uma incidência conjunta de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS no montante de 1% a 4% (de acordo com as desonerações de dezembro de 2012) do valor total das receitas mensais, dependendo do tipo de empreendimento. É um incentivo do governo tendo como objetivo a adoção do Patrimônio de Afetação nos processos de incorporação, ao qual o RET está vinculado.

ROAE (*Return on average equity*) – ROAE corresponde à relação lucro líquido de um período, dividido pelo patrimônio líquido médio apurado no período.

SCPE – Sociedade constituída com o fim específico de incorporar determinado empreendimento imobiliário, podendo adotar diferentes tipos societários, incluindo, sem limitação, SCPs e sociedades limitadas.

SCPs – Sociedades em Contas de Participação que concentram a incorporação de nossos empreendimentos.

Venda Contratada – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento das obras (método PoC).

VGv – Valor Geral de Vendas.

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 31 de março de 2023 e 2022

DRE

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita líquida	2.213	876	270.251	210.548
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(191.191)	(151.672)
Lucro (prejuízo) bruto	2.213	876	79.060	58.876
Despesas e receitas:				
Despesas gerais e administrativas	(18.025)	(15.421)	(23.954)	(24.359)
Despesas comerciais	(1.128)	(437)	(28.386)	(19.284)
Despesas tributárias	(670)	(596)	(2.570)	(1.740)
Outras receitas e despesas	(2.628)	2.623	5.896	5.063
Equivalência patrimonial	41.485	27.421	12.821	7.566
Resultado antes do resultado financeiro	21.247	14.466	42.867	26.122
Resultado financeiro:				
Despesas financeiras	(23.384)	(9.474)	(18.668)	(13.158)
Receitas financeiras	8.708	5.871	9.520	16.081
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	6.571	10.863	33.719	29.045
Imposto de renda e contribuição social:				
Correntes	-	-	(4.734)	(3.351)
Diferidos	2	(20)	(1.149)	691
Lucro (prejuízo) do período	6.573	10.843	27.836	26.385
Lucro (prejuízo) do período atribuível à:				
Acionistas controladores	-	-	6.573	10.843
Acionistas não controladores	-	-	21.263	15.542
Total	-		27.836	26.385
Lucro (prejuízo) básico por ação (valor expresso em Reais)	0,0495	0,0817		

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

ATIVO

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	6.063	21.538	107.036	153.144
Títulos e valores mobiliários	27.143	53.116	160.210	182.322
Contas a receber	936	6.084	540.324	457.848
Imóveis a comercializar	1.258	1.258	2.268.657	2.135.996
Outros ativos	17.205	19.725	82.172	76.965
Total do ativo circulante	52.605	101.721	3.158.399	3.006.275
Ativo não circulante				
Contas a receber	33.021	38.026	293.114	319.229
Imóveis a comercializar	815	815	874.334	993.325
Partes relacionadas	887.577	879.941	54.731	58.390
Depósitos judiciais	2.818	2.937	15.800	15.992
Outros ativos	-	-	56.934	56.016
Investimentos	2.607.935	2.516.213	493.899	482.095
Propriedades para investimento	9.832	9.832	172.831	170.031
Imobilizado e intangível	41.503	42.839	91.212	96.178
Total do ativo não circulante	3.583.501	3.490.603	2.052.855	2.191.256
Total do ativo	3.636.106	3.592.324	5.211.254	5.197.531

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

PASSIVO CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Passivo circulante	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	533.077	488.384	618.683	583.678
Debêntures	40.658	60.612	40.658	60.612
Fornecedores	2.081	1.645	47.959	30.382
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	13.754	10.867	19.632	16.493
Passivo a descoberto de investidas	30.598	24.025	-	-
Tributos diferidos	93	93	12.239	10.521
Adiantamentos de clientes	-	-	129.743	147.241
Credores por imóveis compromissados	-	-	81.778	85.235
Contas a pagar	1.038	1.062	24.854	18.171
Partes relacionadas	1.034.840	989.687	18.667	25.678
Dividendos a pagar	12.125	12.125	12.125	12.125
Total do passivo circulante	1.668.264	1.588.500	1.006.338	990.136
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	518.840	575.699	1.118.911	1.145.731
Debêntures	40.848	25.929	40.848	25.929
Tributos diferidos	3.734	3.737	24.957	24.382
Adiantamentos de clientes	-	-	482.816	505.380
Credores por imóveis compromissados	-	-	297.421	323.300
Contas a pagar	25.113	25.736	47.052	40.044
Provisão para demandas judiciais	584	573	17.153	17.812
Total do passivo não circulante	589.119	631.674	2.029.158	2.082.578

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Patrimônio líquido:	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Capital social integralizado	1.310.225	1.310.225	1.310.225	1.310.225
(-) Gastos com oferta pública de ações	(36.921)	(36.921)	(36.921)	(36.921)
Ações em tesouraria	(25.052)	(25.052)	(25.052)	(25.052)
Ajuste de avaliação patrimonial	6.243	6.243	6.243	6.243
Reserva legal	8.926	8.926	8.926	8.926
Reserva de lucros	108.729	108.729	108.729	108.729
Lucro líquido do período	6.573	-	6.573	-
	1.372.150	1.333.222	1.372.150	1.333.222
Participação de acionistas não controladores	-	-	797.035	752.667
Total do patrimônio líquido	1.378.723	1.372.150	2.175.758	2.124.817
Total do passivo e patrimônio líquido	3.636.106	3.592.324	5.211.254	5.197.531



EARNINGS RELEASE

First Quarter 2023



HBOR
B3 LISTED NM

HIGHLIGHTS

Mogi das Cruzes, May 11th, 2023 – Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), a residential real estate developer, announces today its results for the first quarter of 2023 (1Q23).

HELBOR REACHES R\$ 270 MILLION REVENUE WITH 29% GROSS MARGIN IN 1Q23



Total Gross Sales for the quarter reached R\$ 354 million, representing an increase of 9% compared to the same period of the last year and 32% above last quarter of the last year. Sales Net of Cancellations in the year totaled R\$ 326 million;



The Sales over Supply measured by Total SoS in 1Q23 was 10.4%, 1.2 p.p. above the SoS registered in 1Q22. The SoS Helbor's share reached 10.5% an increase of 1.7 p.p. in comparison with the same period of the last year and 2.6 p.p. compared to 4Q22;



Of the Total Sales for the quarter, 91.6% corresponding to sale of finished units and units under construction;



The 109th edition of the event "Só a Helbor Tem" was held simultaneously in the cities of São Paulo, Mogi das Cruzes and Curitiba, totaling R\$ 128 million of total PSV sold, reaching an all-time sales record for the event in São Paulo. Of this total 49% were finished units and 51% are units under construction;



Net Operating Revenue totaled R\$ 270.3 million, 28.4% higher than the same period of the last year. The Gross Margin reached 29%, an increase of 1.3 p.p. in relation to the same quarter of the previous year;



The Net Income was R\$ 27.8 million in the 1Q23, the portion attributable to the Controller recorded R\$ 6.6 million of net income, corresponding to a consolidated net margin of 10.3%.

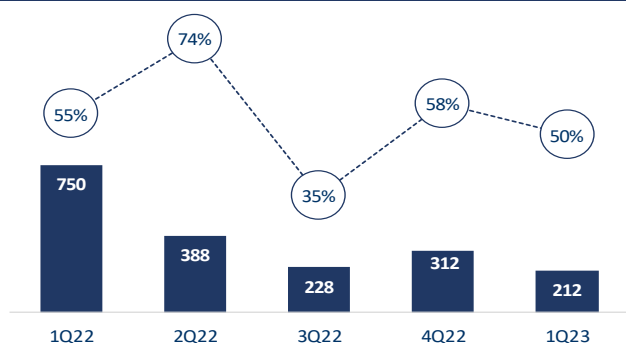
CONTENTS

TABLE OF CONTENTS

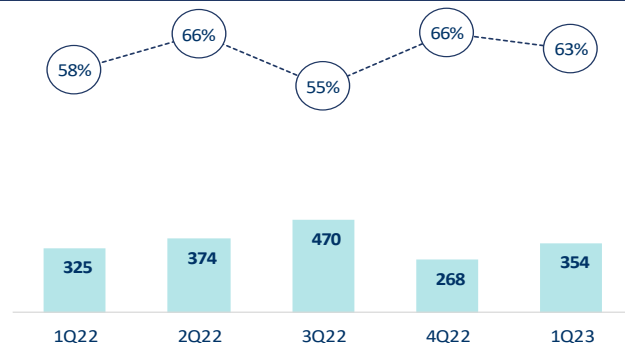
HIGHLIGHT	2
1) HELBOR'S INDICATORS	4
2) MANAGEMENT'S COMMENTS	5
3) OPERATING DATA	6
LAUNCHES	6
CONTRACTED SALES	7
INVENTORY	10
LAND BANK	13
DELIVERIES	14
4) FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE	16
NET OPERATING REVENUE	16
OPERATING COSTS	16
GROSS INCOME (LOSS)	17
SELLING EXPENSES	19
FINANCIAL INCOME (LOSS)	19
BACKLOG INCOME (LOSS)	22
RECEIVABLES	22
5) SUBSEQUENT EVENTS	25
6) IR CONTACT	25

1) HELBOR'S INDICATORS

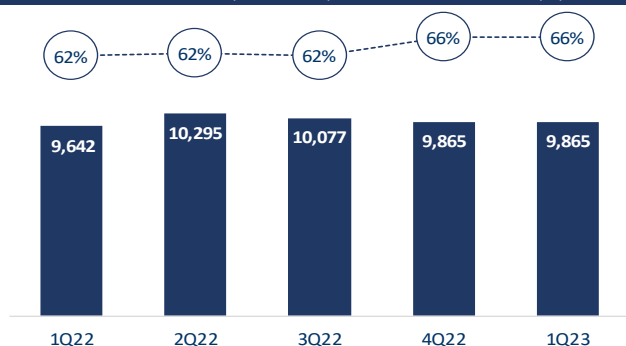
LAUNCHES - TOTAL PSV (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (%)



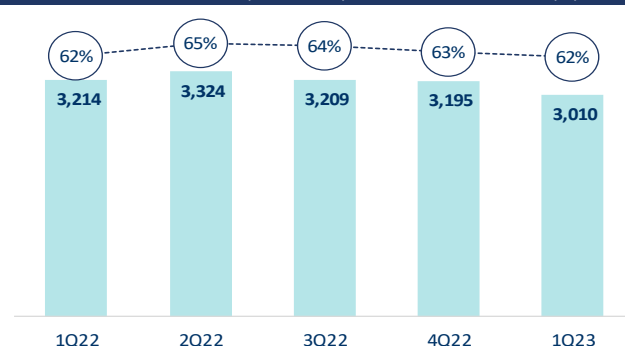
TOTAL SALES (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (%)



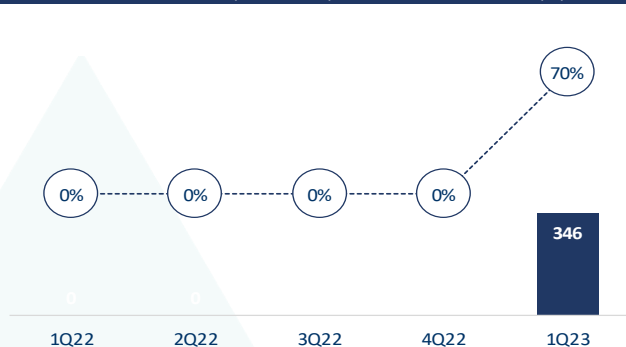
TOTAL LANDBANK (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (%)



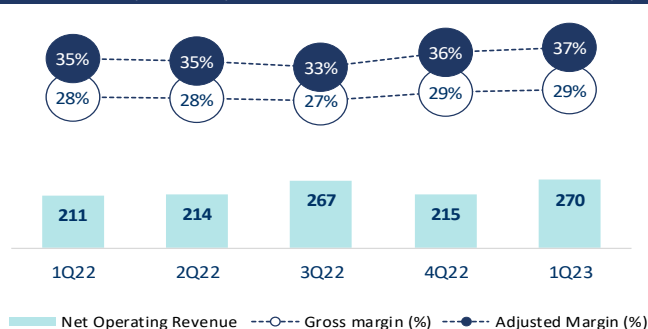
TOTAL INVENTORY (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (%)



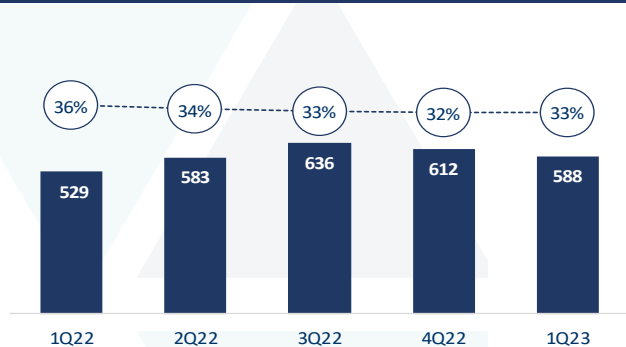
TOTAL DELIVERIES (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (%)



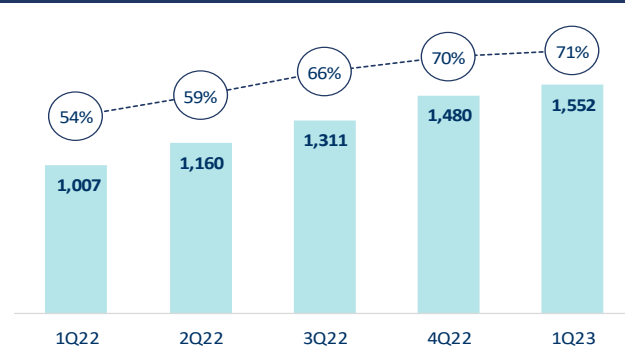
NET REVENUE (R\$ million) and GROSS MARGIN and ADJUSTED MARGIN (%)



BACKLOG REVENUE (R\$ million) and BACKLOG MARGIN (%)



NET DEBT (R\$ million) and NET DEBT/equity (%)





2) MANAGEMENT'S COMMENTS

The first quarter of 2023 proved favorable, so we were able to close the period with positive operational and financial indicators, continuing the resumption cycle of the results generated by the Company, which has been reaping the rewards of its strategy.

In the period, we launched the 3rd phase of the *Reserva Caminhos da Lapa* development, which had a net PSV of R\$ 212 million. Talking about sales, we totaled R\$ 354 million in the quarter, 92% of which were finished and under construction units, reinforcing the company's efforts to reduce its inventory.



It is worth highlighting the holding of another "Só a Helbor tem" event, which took place simultaneously in the cities of São Paulo, Mogi das Cruzes and Curitiba, reaching R\$ 128 million of total PSV sold, registering an all-time sales record for the event in São Paulo.



We remain focused on the continuous improvement of our operational and financial indicators, with special attention to the reduction of our inventory of finished units and under construction units and subsequent deleveraging.

3) OPERATING DATA

LAUNCHES

Helbor launched 1 project in 1Q23, totaling a net PSV of R\$ 212.4 million, with the Helbor's Share corresponding to R\$ 106.2 million.



Total PSV of R\$ 212 million and Helbor's Share of R\$ 106 million

RESERVA CAMINHOS DA LAPA (3rd STAGE)



- PSV R\$ 212mm
- Medium High Standard
- 171 units
- 16% Sold



Sales data updated until March 31st, 2023

Developments (PSV in R\$ '000)	Location	Segment	Units	Total Net PSV	Helbor Net PSV	Helbor's Share
Reserva Caminhos da Lapa - 3 rd Stage	São Paulo	Medium High	171	212,431	106,216	50%
Total 1Q23 - 1 Development			171	212,431	106,216	50%

CONTRACTED SALES

Total Gross Sales for the quarter were R\$ 353.7 million, an increase of 8.7% compared to 1Q22, and 31.9% compared to the last quarter of the previous year. **The Gross Sales of Helbor's Share** totaled R\$ 222.8 million in 1Q23, an increase of 17.4% compared to 1Q22 and an increase of 25.0% over 4Q22.

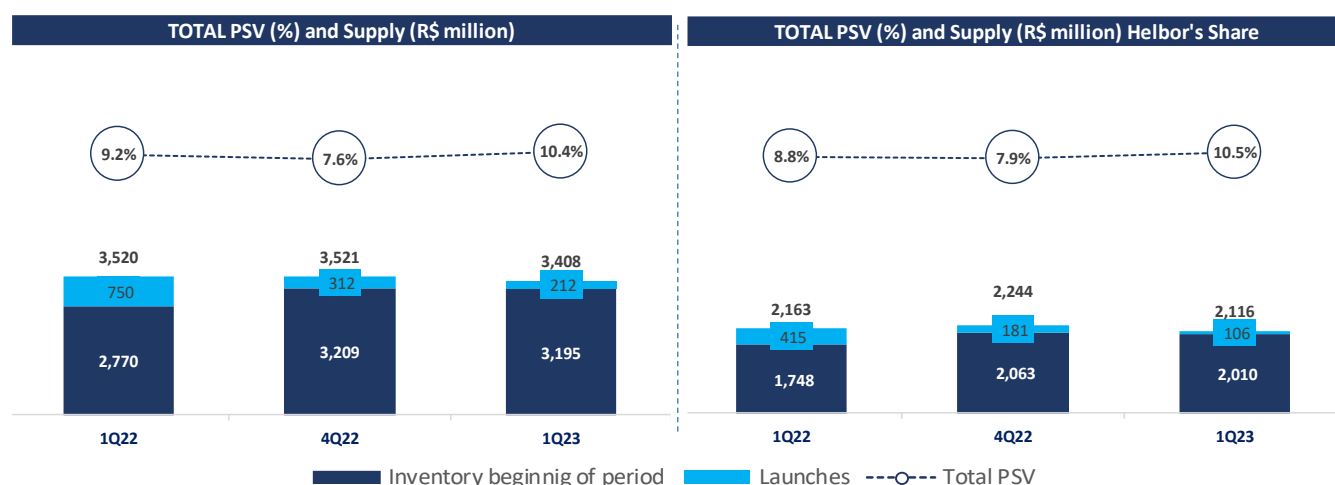
Of **Total Sales** in 1Q23, 25.1% corresponded to the sale of ready units, 66.6% were under construction, and 8.4% were launches.

The **Sales over Supply** measured by the **SoS** index Helbor's Share was 10.4% in 1Q23, 1.2 p.p. above the VSO presented in 1Q22. The VSO of the Helbor Part reached 10.5%, an increase of 1.7 p.p. over the same period of the previous year and 2.6 p.p. compared to 4Q22.

Cancellations totaled R\$28.2 million in the quarter, of which R\$19.4 million from Helbor.

For the quarter, **Net Sales of Cancellations** totaled R\$ 325.5 million, with Helbor's Share net of contracts being R\$ 203.4 million.

The charts below show the breakdown of Total and Helbor's Share Gross SoS and Inventory:



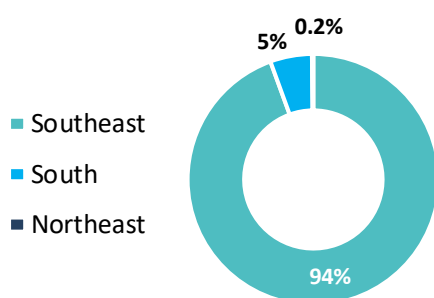


OPERATING DATA

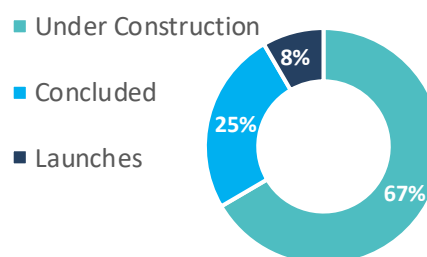
The tables and charts below present the breakdown of the total contracted sales by product profile, region and status:

Sales (100%)	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Ultra High	44,248	111,278	-60.2%	21,585	105.0%
High	66,465	48,811	36.2%	61,878	7.4%
Commercial	30,937	28,129	10.0%	35,544	-13.0%
Medium High	149,487	92,964	60.8%	98,700	51.5%
Medium	53,587	38,108	40.6%	47,913	11.8%
Economic	8,970	6,185	45.0%	2,595	245.7%
Total	353,694	325,474	8.7%	268,216	31.9%

TOTAL SALES BY REGION - 1Q23



TOTAL SALES BY STATUS - 1Q23



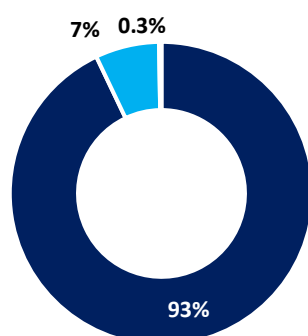


OPERATING DATA

The tables and charts below show the breakdown of Helbor's Share in contracted sales by product profile, region and status:

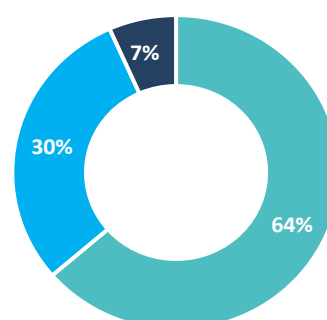
Sales (% Helbor)	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Ultra High	23,711	59,501	-60.2%	12,154	95.1%
High	41,637	30,839	35.0%	42,509	-2.1%
Commercial	25,790	23,528	9.6%	29,261	-11.9%
Medium High	92,591	53,116	74.3%	63,708	45.3%
Medium	32,024	18,448	73.6%	28,912	10.8%
Economic	7,038	4,273	64.7%	1,709	311.7%
Total	222,791	189,705	17.4%	178,254	25.0%

SALES BY REGION HELBOR'S SHARE - 1Q23



■ Southeast ■ South ■ Northeast

SALES BY STATUS HELBOR'S SHARE - 1Q23



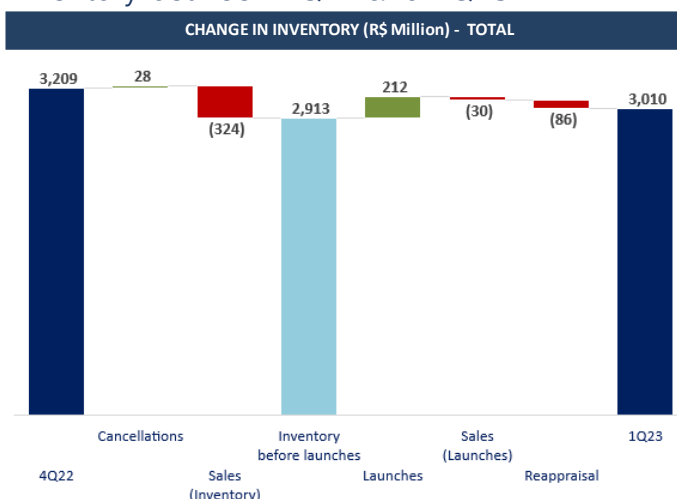
■ Under Construction ■ Concluded ■ Launches

OPERATING DATA

INVENTORY

Total inventory at market value in the end of 1Q23 was **R\$ 3,010 million**, of which **R\$ 1.857 million** are Helbor's Share (61.7% share). In comparison with 4Q22, the total inventory decreased 5.8% and Helbor's Share decreased 7.6% explained by the sales volume in the period (R\$ 353.7 million) combined with the lower volume of launches in the period.

The chart below shows the change in inventory between 4Q22 and 1Q23:



The following table show the breakdown of **finished** inventory by Legacy and New Cycle in total:

1Q23					
Legacy x New Cycle Total Finished Inventory	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Legacy ¹	324,786	573,074	-43.3%	383,906	-15.4%
New Cycle ²	113,574	194,819	-41.7%	107,190	6.0%
Total	438,360	767,894	-42.9%	491,096	-10.7%

¹ Projects launched until December 2017. ² Projects launched as of 2018

The following table shows the breakdown of Helbor's Share in the **finished** inventory by Legacy and New Cycle:

1Q23					
Legacy x New Cycle Finished Inventory % Helbor	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Legacy ¹	272,307	478,658	-43.1%	321,295	-15.2%
New Cycle ²	82,624	124,340	-33.6%	72,163	14.5%
Total	354,930	602,997	-41.1%	393,458	-9.8%

¹ Projects launched until December 2017. ² Projects launched as of 2018



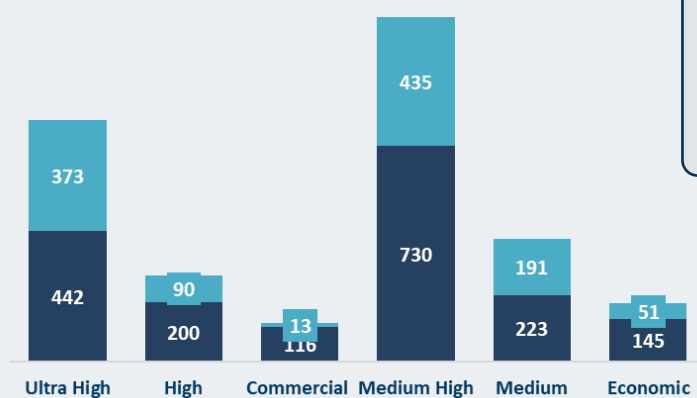
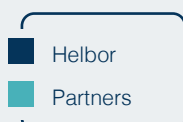
OPERATING DATA

The charts below show the inventory breakdown by city and by product profile:

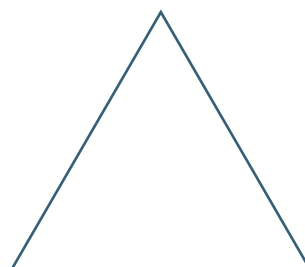
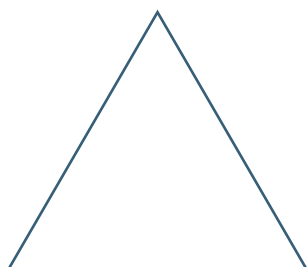


INVENTORY (R\$ Million)

BREAKDOWN BY SEGMENTS (Units)



Total Inventory (R\$Million)
R\$ 3,010
Helbor's Share
R\$ 1,857





OPERATING DATA

BREAKDOWN BY REGION



Northeast's Inventory

Total - R\$ 0.4 – 0.01%

Helbor's Share - R\$ 0.4 – 0.02%



Midwest Inventory

Total - R\$ 2 – 0.1%

Helbor's Share - R\$ 2 – 0.1%



South's Inventory

Total - R\$ 152 – 5.0%

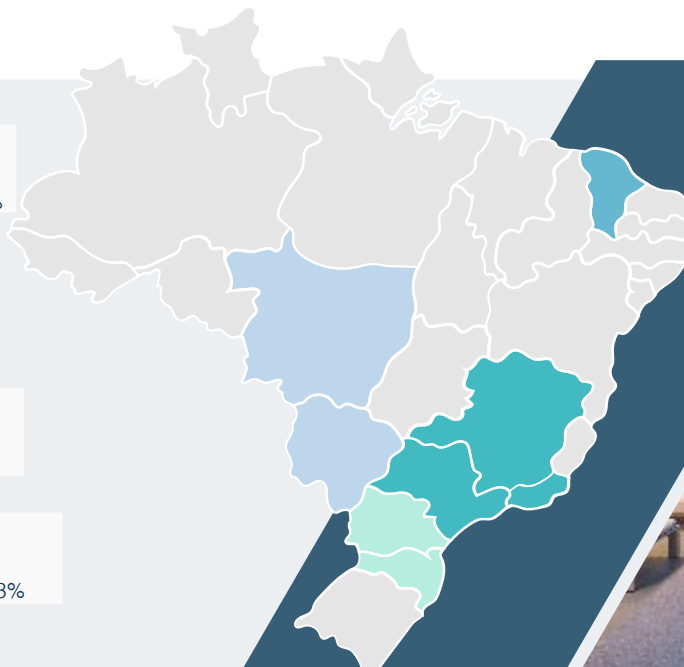
Helbor's Share - R\$ 122 – 6.6%



Southeast's Inventory

Total - R\$ 2,855 – 94.9%

Helbor's Share - R\$ 1,732 – 93,3%

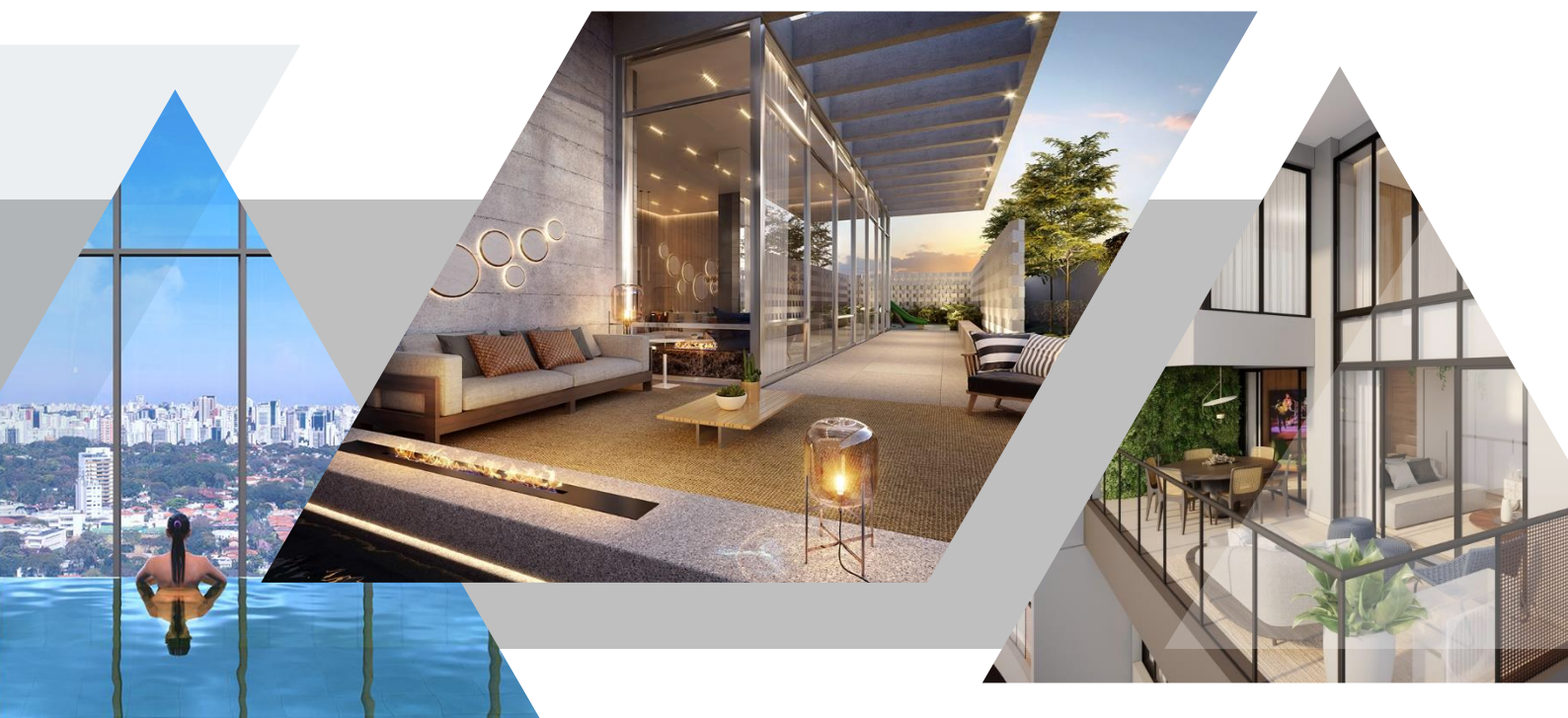


NORTHEAST
Fortaleza

MIDWEST
Campo Grande
Cuiabá

SOUTH
Curitiba
Joinville

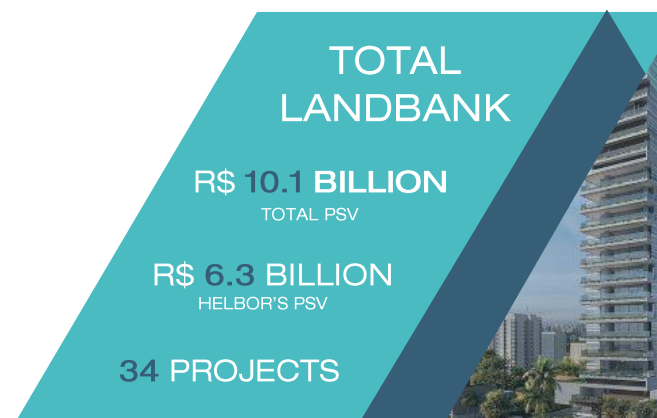
SOUTHEAST
São Paulo Capital
State of São Paulo (except capital)
Rio de Janeiro
Belo Horizonte



OPERATING DATA

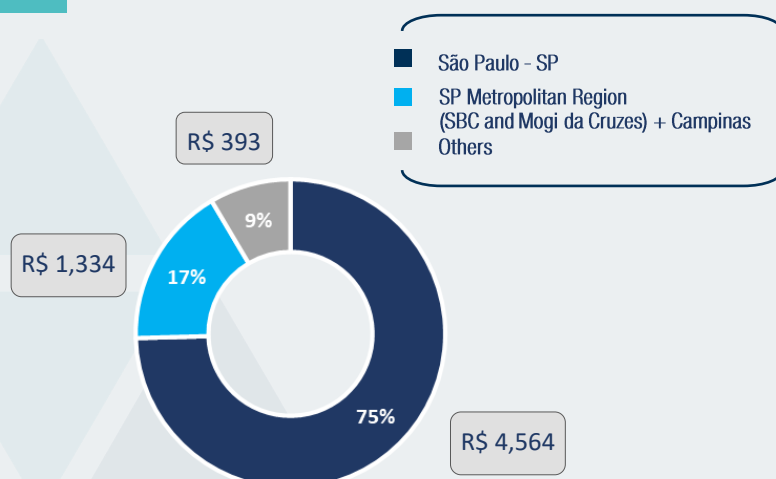
LANDBANK

No new areas were incorporated to the Company's landbank and the values of the existing projects were updated by R\$ 382.4 million, representing an adjustment of 4.0% over the total value of the landbank in 4Q22. Therefore, the Company's landbank ended 1Q23 with a potential Total gross PSV of R\$ 10.1 billion, of which 62.6% are Helbor's Share.

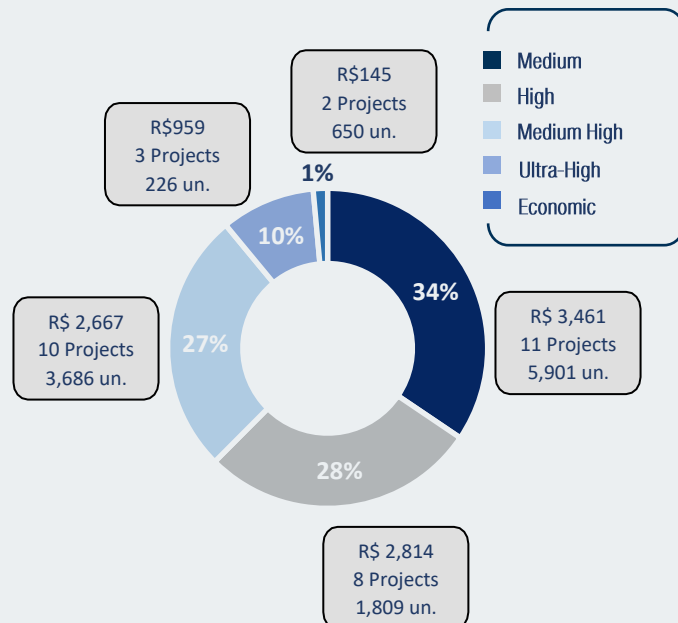


1Q23 BREAKDOWN BY CITY AND SEGMENT (R\$ Million and %) – HELBOR'S SHARE

BREAKDOWN BY CITY



BREAKDOWN BY SEGMENT



OPERATING DATA

DELIVERIES

A Company delivered 2 projects in **1Q23**, one in the city of Mogi das Cruzes and another in the city of São Paulo, totaling **576 units** and a total PSV of **R\$ 345.9 million**, of which 70.0% Helbor's Share.

Onlendings totaled R\$ 205.1 million in the period, an increase of 36.7% compared to 1Q22.

DEVELOPMENTS

Delivered Developments	Location	Segment	Units ¹	Total Net PSV ¹	Helbor Net PSV ¹	Helbor's Share
Helbor Passeo Patteo Mogilar- 1 st Stage	Mogi das Cruzes	Medium High	324	229,989	183,991	80%
Helbor My Square	São Paulo	Medium High	252	115,963	57,982	50%
Total 1Q23 - 2 Developments			576	345,952	241,973	70%

1 - Net of swap agreements





OPERATING DATA



IN THIS QUARTER
WE DELIVERED
R\$ 346 MILLION
IN PSV

- TOTAL PSV: R\$ 230 MILLION
- 80% HELBOR'S SHARE
- 83% SOLD
- 324 UNITS
- MEDIUM HIGH STANDAR
- MOGI DAS CRUZES

PASSEO PATTEO MOGILAR - 1º STAGE



HELBOR MY SQUARE

- TOTAL PSV: R\$ 116 MILLION
- 50% HELBOR'S SHARE
- 87% SOLD
- 252 UNITS
- MEDIUM HIGH STANDARD
- SÃO PAULO



4) FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

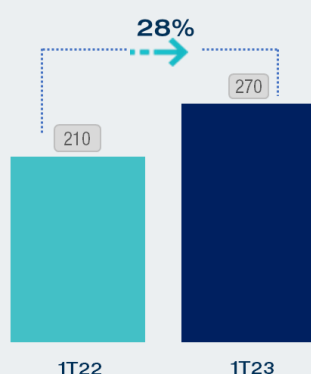
NET OPERATING REVENUE (NOR)

In 1Q23, **Net Operating Revenue** totaled **R\$ 270.3 million**, an increase of 28.4% compared to the same period last year. This variation is attributed to the sales mix, which was more concentrated on the sale of finished and under construction units, reaching 91.6% over 63.7% in 1Q22, influencing the recognition of the NOR that follows the PoC (Percentage of Completion) method for each development.

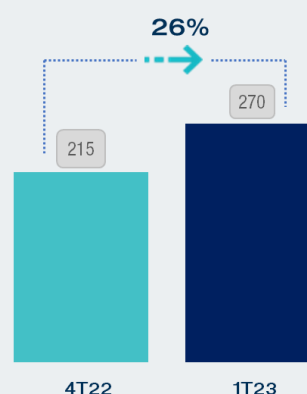
In the comparison with 4T22, the **NOR** registered an increase of 25.7%, explained by: (i) the higher volume sold between the periods and (ii) the sales mix, as explained in the previous paragraph.



NET OPERATING REVENUE
YoY COMPARISON



NET OPERATING REVENUE
QUARTERLY COMPARISON



OPERATING COSTS

Operating costs reached **R\$ 191.2 million** in **1Q23**, an increase of 23.1% compared with the same period of last year, because of the higher progress of construction work in progress in the comparison between the periods. When compared with 4Q22, **Operating costs** increased by 25.1%, reflecting the higher sales volume between the periods.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

GROSS INCOME (LOSS)

In 1Q23, **Gross Profit** reached **R\$ 79.1 million**, an increase of 34.3% compared with 1Q22. **Gross Margin** in 1Q23, in turn, recorded an increase of 1.3 p.p. compared to the same period last year, from 28.0% to **29.3%**. The **Adjusted Gross Margin** in 1Q23, increased compared to 1Q22, from 35.1% to **37.1%**.

In comparison with 4Q22, **Gross Profit** showed an increase of 27.2%. In the same period, the **Gross Margin** recorded an increase of 0.4 p.p., from 28.9% to **29.3%**. The **Adjusted Gross Margin** in turn had a growth of 0.8 p.p.

The positive variation in the margin, in the comparison between the periods, reflects the tendency to improve the results, where the new projects have higher margins while the old projects, which have a more compressed margin, are in the process of reducing the sales mix.

The table below shows Gross Profit, Gross Margin and Adjusted Gross Margin:

(R\$ thousand)	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Net operating revenue	270,251	210,548	28.4%	214,980	25.7%
Operating costs	(191,191)	(151,672)	26.1%	(152,816)	25.1%
Gross Profit	79,060	58,876	34.3%	62,164	27.2%
Gross Margin	29.3%	28.0%	1.3 p.p.	28.9%	0.4 p.p.
Net operating revenue	270,251	210,548	28.4%	214,980	25.7%
(-) Adjustment to Present Value	(250)	(2,116)	-88.2%	(329)	-24.0%
Adjusted net operating revenue	270,501	212,664	27.2%	215,309	25.6%
Operating costs	(191,191)	(151,672)	26.1%	(152,816)	25.1%
(-) Financial expenses	(20,942)	(13,698)	52.9%	(15,767)	32.8%
Adjusted Operating costs	(170,249)	(137,974)	23.4%	(137,049)	24.2%
Adjusted gross profit	100,252	74,690	34.2%	78,260	28.1%
Adjusted gross margin	37.1%	35.1%	2.0 p.p.	36.3%	0.8 p.p.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE



GROSS PROFIT AND GROSS MARGIN (R\$ Million)



¹ excludes Adjustment to Present Value in Net Operating Revenue and Financial Expenses in Operating Costs

GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES (GAE)

In 1Q23, GAE totaled R\$ 24.0 million, a reduction of 1.7% if compared to the same period of 2022, explained by lower expenses in: (i) professional services and (ii) legal expenses. In comparison with 4Q22, the GAE registered an increase of 30.4%, due to the higher legal expenses in the period. Thus, the expenses represented 8.9% of Net Revenues in the period, a reduction of 2.7 p.p. compared to 1Q22 and an increase of 0.4 p.p. when compared to 4Q22.

Of the amount of **General and Administrative Expenses** for the quarter, 75.2% are expenses allocated to the parent company, and 24.8% are related to the SPE's.

(R\$ thousand)	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Personnel	(9,412)	(7,834)	20.1%	(8,397)	12.1%
Third Party Services	(3,286)	(4,612)	-28.8%	(3,074)	6.9%
Occupancy	(1,009)	(1,074)	-6.1%	(1,255)	-19.6%
Management/Board of Directors Remuneration	(4,319)	(3,641)	18.6%	(4,596)	-6.0%
Legal Expenses	(1,493)	(3,531)	-57.7%	2,618	-157.0%
Depreciation and amortization expenses	(2,126)	(1,433)	48.4%	(1,427)	49.0%
Supplies	(761)	(742)	2.6%	(557)	36.6%
Other administrative expenses	(1,548)	(1,492)	3.8%	(1,685)	-8.1%
Total General and administrative expenses	(23,954)	(24,359)	-1.7%	(18,373)	30.4%
Net operating revenue	270,251	210,548	28.4%	214,980	25.7%
Net Revenue	8.9%	11.6%	-2.7 p.p.	8.5%	0.4 p.p.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

SELLING EXPENSES

In **1Q23**, Selling Expenses totaled **R\$ 28.4 million**, up by 47.2% year-over-year and 21.4% compared with 4Q22, both variations explained by the higher expense with sales commissions, due to the higher sales volume between the periods. These amounts corresponded to 10.5%, 9.2% and 10.9% of net revenue in 1Q23, 1Q22 and 4Q22, respectively.

The following table shows the breakdown of selling expenses:

(R\$ thousand)	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Publicity and Advertising	(5,825)	(3,784)	53.9%	(6,537)	-10.9%
Sales Commissions	(10,299)	(5,481)	87.9%	(6,329)	62.7%
Sales Stands	(6,519)	(3,671)	77.6%	(5,747)	13.4%
Decoration of model units	(1,345)	(1,136)	18.4%	(1,481)	-9.2%
Administration Fees	(374)	(190)	96.8%	(144)	159.7%
Condominium of inventory units	(4,024)	(5,022)	-19.9%	(3,136)	28.3%
Total Selling Expenses	(28,386)	(19,284)	47.2%	(23,374)	21.4%
Net operating revenue	270,251	210,548	28.4%	214,980	25.7%
Selling expenses / Net Revenues	10.5%	9.2%	1.3 p.p.	10.9%	-0.4 p.p.

FINANCIAL INCOME (LOSS)

In **1Q23**, **Financial Revenue** totaled **R\$ 12.1 million**, a 24.5% reduction compared to the same period last year and a 91.6% increase compared to 4Q22. Financial Expenses, on the other hand, totaled **R\$ 21.3 million** in the period, an increase of 61.8% compared to 1Q22 and reduction 4.5% compared to 4Q22. As a result, the Financial Result for the quarter resulted in a Financial Expense of **R\$ 9.1 million** versus a Financial Income of **R\$ 2.9 million** recorded in 1Q22, mainly explained by the higher interest expense paid or incurred, due to the increases in interest rates and indebtedness between the periods combined with a lower result in Financial Revenues. When compared to the previous quarter, there was a reduction of 42.6% in the Financial Result, explained by the variation in the balances of monetary variation assets and liabilities that are indexed by the IGP-M.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

The table below details the breakdown of the financial income (loss):

(R\$ thousand)	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22
Income from financial investments	3,140	3,138	0.1%	4,105
Active Monetary Change	5,837	11,822	-50.6%	1,062
Interest on Contracts	2,950	966	205.4%	986
Interest and Default Fines	213	93	129.0%	139
Other financial revenues	5	62	-91.9%	48
Total Financial revenues	12,145	16,081	-24.5%	6,340
Interest Paid or Incurred	(18,661)	(8,755)	113.1%	(19,536)
Passive Monetary Change	(730)	(3,056)	-76.1%	(1,040)
Bank charges and expenses	93	(295)	-131.5%	(273)
Other Financial Liabilities	(1,995)	(1,052)	89.7%	(1,438)
Total financial liabilities	(21,294)	(13,158)	61.8%	(22,287)
Financial Result	(9,149)	2,923	-413.0%	(15,947)

EBITDA

In 1Q23, EBITDA totaled R\$ 50.6 million, an increase of 64.5% compared to the same period in the previous year, which registered an EBITDA of R\$ 30.8 million, due to the better result in the comparison between the periods, as explained in the previous chapters of this release. The EBITDA Margin was 18.7%, 4.1 p.p. higher than the same period of the previous year.

Compared to 4Q22, EBITDA was 19.6% lower, and the EBITDA Margin was 10.6 p.p. down in comparison with the previous quarter.

The following table shows the reconciliation of EBITDA and adjusted EBITDA, as well as the respective margins:

(R\$ thousand)	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Profit before Tax Income and Social Contribution	33,719	29,045	16.1%	39,884	-15.5%
(-) Financial revenues	12,145	16,081	-24.5%	6,340	91.6%
(+) Financial Expenses	21,294	13,158	61.8%	22,287	-4.5%
(+) Depreciation and amortization	7,776	4,658	66.9%	7,167	8.5%
EBITDA	50,644	30,780	64.5%	62,998	-19.6%

(R\$ thousand)	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Net operating revenue	270,251	210,548	28.4%	214,980	25.7%
EBITDA margin	18.7%	14.6%	4.1 p.p.	29.3%	-10.6 p.p.
EBITDA	50,644	30,780	64.5%	62,998	-19.6%
(+) Adjustment to Present Value	250	2,116	-88.2%	329	-24.0%
(+) Other income and expenses	(5,896)	(5,063)	16.5%	(38,082)	-84.5%
(+) Financial Charges at Cost*	20,942	13,698	52.9%	15,767	32.8%
Adjusted EBITDA	65,940	41,531	58.8%	41,012	60.8%
Adjusted net operating revenue	270,501	212,664	27.2%	215,309	25.6%
Adjusted EBITDA Margin	24.4%	19.5%	4.9 p.p.	19.0%	5.4 p.p.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

NET INCOME

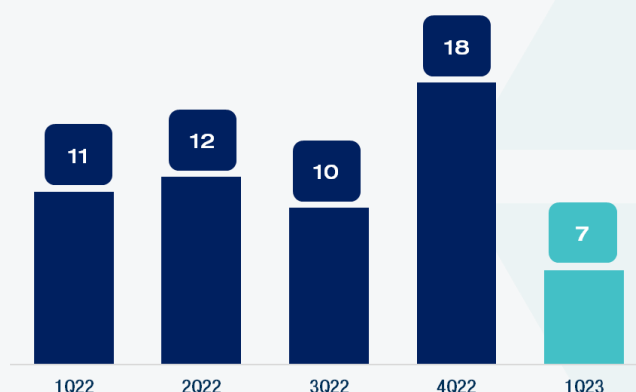
In 1Q23, the Company recorded Parent Company's **Net Income** of **R\$ 6.6 million**, a **39.4%** reduction over the same period of the previous year. In relation to 4Q22, the Parent Company's **Net Income** showed a reduction of **64.1%**, influenced by the reduction in results. Both reductions are explained by the drop in results, mainly from the developments where the Helbor's Share is more representative.

Net Margin for the period reached **2.4%**, down 2.7 p.p. from the 1Q22 margin. In relation to 4Q22, the net income of the parent company showed a decrease of 6.1 p.p..

The Company's results continue to show a positive trend, proving the evolution of its New Cycle, where newer projects that have more robust margins are participating more and more in the sales mix.

The chart below shows this progress over the past quarters:

NET INCOME (LOSS) - QUARTER



In thousands of Reais	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Net Margin (%)	2.4%	5.1%	-2.7 bps	8.5%	-6.1 bps
ROAE LTM (%) ¹	5.3%	7.2%	-1.9 bps	5.4%	-0.1 bps
Earnings per Share (R\$) ²	0.05	0.08	-39.4%	0.14	-64.1%

¹ Net Income in the last 12 months divided by shareholders' equity in the same period;

² Excluding treasury shares, the number of shares is 132,693,612.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

BACKLOG INCOME (LOSS)

Backlog Revenue totaled R\$ 588.0 million in 1Q23, an increase of 11.1% compared to 1Q22. Comparing with the 4Q22, however, there was a decrease of 4.0%. The **Backlog Margin** in 1Q23 was 32.7%, a decrease of 3.3 p.p. compared to 1Q22, a consistently high level when considering the positive trend explained by the sales *mix* between the New Cycle and Legacy units.

The **Backlog Margin** indicates the Company's tendency to improve its margins from the new projects that are being launched. With the end of the older inventory of finished units and the margin on new projects is recognized, the trend is for the adjusted gross margin to converge to the margin to appropriate level.

The following table shows the details and evolution of the backlog result.

(R\$ thousand)	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Backlog Revenues	588,034	529,438	11.1%	612,457	-4.0%
Costs of Sold Units to be recognized ¹	(395,464)	(338,724)	16.8%	(415,910)	-4.9%
Backlog results	192,570	190,714	1.0%	196,547	-2.0%
Backlog Margin (%)	32.7%	36.0%	-3.3 p.p.	32.1%	0.6 p.p.

¹ No financial charges related to share on operations intended for developments.

RECEIVABLES

Total Receivables, net of APV and provision for credit risk and cancellation reached R\$ 833.4 million in 1Q23, of which R\$ 329.5 million related to finished units and R\$ 503.9 million to the under construction. The increase in the balance of receivables in 1Q23 compared to 1Q22 was 3.1 %, explained mainly by the higher balance in Accounts receivable, partially offset by Other receivables, whose amounts are comprised of disposals of equity interests and receivables comprised of non-controlling partners. When compared to 4Q22, an increase was 7.3%, mainly in Accounts Receivable.

The following tables show the breakdown of receivables, including the balance of adjustment to present value and provision for credit risk:

	Finished Works			Under Construction			Total Receivables on Balance Sheet		
(R\$ thousand)	1Q23	4Q22	1Q23 x 4Q22	1Q23	4Q22	1Q23 x 4Q22	1Q23	4Q22	1Q23 x 4Q22
Accounts receivables	321,036	306,203	4.8%	522,548	474,920	10.0%	843,584	781,123	8.0%
Adjustment to Present Value	-	-	n.a.	(20,309)	(20,060)	1.2%	(20,309)	(20,060)	1.2%
Provision for credit risk and cancellation	(27,950)	(27,953)	0.0%	(843)	(843)	0.0%	(28,793)	(28,796)	0.0%
Other receivables	36,426	44,292	-17.8%	2,530	518	388.4%	38,956	44,810	-13.1%
Total	329,512	322,542	2.2%	503,926	454,535	10.9%	833,438	777,077	7.3%

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

	Finished Works			Under Construction			Total Receivables on Balance Sheet		
(R\$ thousand)	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22
Accounts receivables	321,036	347,545	-7.6%	522,548	289,365	80.6%	843,584	636,910	32.4%
Adjustment to Present Value	-	-	n.a.	(20,309)	(15,082)	34.7%	(20,309)	(15,082)	34.7%
Provision for credit risk and cancellation	(27,950)	(51,306)	-45.5%	(843)	(2,914)	-71.1%	(28,793)	(54,220)	-46.9%
Other receivables	36,426	181,117	-79.9%	2,530	60,030	-95.8%	38,956	241,147	-83.8%
Total	329,512	477,356	-31.0%	503,926	331,399	52.1%	833,438	808,755	3.1%

CASH AND INDEBTEDNESS

The **Cash and cash equivalents** totaled **R\$ 267.2 million** at the end of quarter, a decrease of 21.9% in relation to the existing balance of R\$ 342.1 million at the end of 1Q22. This reduction is explained mainly using funds for investments in projects in progress during the period.

In the comparison with the previous quarter there was a reduction of 20.3% vis-à-vis the amount of R\$335.5 million recorded in 4Q22.



The table below shows the balances of loans, construction loans, CRI and CCB and the respective breakdown in current and non-current:

Debt (R\$ thousand)	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Loans	377,297	331,536	13.8%	361,328	4.4%
Construction Financing	550,732	330,555	66.6%	540,502	1.9%
CRI and CCB	891,071	687,296	29.6%	914,120	-2.5%
Total Debt	1,819,100	1,349,387	34.8%	1,815,950	0.2%
Current	659,341	436,366	51.1%	644,290	2.3%
Non-Current	1,159,759	913,021	27.0%	1,171,660	-1.0%

Gross Debt ended the period 34.8% higher than in 1Q22, such increase is explained by the capitalization of the inventory of finished units and the need for financing directed to production. In the comparison with 4Q22, gross debt remained practically stable.

Helbor's net debt represents 71.3% of its consolidated shareholders' equity.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

The following table shows the reconciliation of Net Debt:

Debt (R\$ thousand)	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Total Debt	1,819,100	1,349,387	34.8%	1,815,950	0.2%
Cash and Cash Equivalents	267,246	342,113	-21.9%	335,466	-20.3%
Net Debt	1,551,854	1,007,274	54.1%	1,480,484	4.8%
Construction Financing	1,441,803	1,017,851	41.7%	1,454,622	-0.9%
Net Debt (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	110,051	(10,577)	-1140.5%	25,862	325.5%
Total Shareholder's Equity	2,175,758	1,907,117	14.1%	2,124,817	2.4%
Net Debt / total Shareholder's Equity	71.3%	52.8%	18.5 p.p.	69.7%	1.6 p.p.
Net Debt (ex-SFH ex-CRI) / Shareholder's Equity	5.1%	-0.6%	5.7 p.p.	1.2%	3.9 p.p.



In the **1Q23**, we recorded a *cash burn* of R\$ 71.4 million as explained before at Cash and Indebtedness chapter.

Indebtedness (R\$ Mil)	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23
Availability	342,113	310,546	303,599	335,466	267,246
Loans and Financing	1,349,387	1,470,949	1,614,711	1,815,950	1,819,100
Net Debt - Beginning of period	918,787	1,007,274	1,160,403	1,311,112	1,480,484
Net Debt - End of period	1,007,274	1,160,403	1,311,112	1,480,484	1,551,854
(Cash Burn) Cash Generation	(88,487)	(153,129)	(150,709)	(169,372)	(71,370)



5) SUBSEQUENT EVENTS

Reaffirming our commitment to sustainability, we would like to inform you that on May 9th, 2023 we released our first Sustainability Report. The report showcases the actions developed by the real estate company in the areas encompassing environmental, social, and corporate governance **(ESG)** management.

We believe that publishing this report demonstrates our commitment to transparency and accountability to our shareholders. Moreover, the report highlights our achievements and challenges, reinforcing our continuous pursuit of sustainable practices in our operations.

EARNINGS CONFERENCE CALL

DATE: May 12th, 2023

TIME: 3 p.m. (Brasilia time)

2 p.m. (NY time)

Portuguese/English*

<https://ri.helbor.com.br>

*Simultaneous Translation

6) IR CONTACT

HBOR
B3 LISTED NM



Phone: +55 11 3174-1211

+55 11 4795-8555

CFO and IRO

Franco Gerodetti Neto

IR

Thiago Tsuda

Luis Monteiro



7) EXHIBITS

EXHIBIT I – INDICATORS

In thousands of Reais	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Launches	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Total PSV	212,431	750,046.99	-71.7%	311,767	-31.9%
Helbor PSV	106,216	415,133.61	-74%	180,899	-41.3%
Helbor's Interest (%)	50.0%	55.3%	-5.3 bps	58.0%	-8.0 bps
# of Launched Developments	1	4	-75%	2	-50%
# of Launched Units	171	304	-43.8%	178	-3.9%
Pre-Sales	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Total Pre-Sales	353,694	325,474	8.7%	268,216	31.9%
Helbor's Pre-Sales	222,791	189,705	17.4%	178,254	25.0%
Helbor's Interest (%)	63.0%	58.3%	4.7 bps	66.5%	-3.5 bps
# of Units Sold	488	372	116	394	94
SoS Helbor's Interest (%)	10.5%	8.8%	2 bps	7.9%	3 bps
Land Bank	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Total PSV	9,865,126	9,641,728	2.3%	9,865,126	0.0%
Helbor's PSV	6,532,129	5,951,456	9.8%	6,532,129	0.0%
Inventory	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Total Inventory	3,010,227	3,214,282	-6.3%	3,195,276	-5.8%
Helbor's Inventory	1,856,738	1,991,655	-6.8%	2,009,707	-7.6%
Deliveries	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Total PSV	345,952	0	n.a.	0	n.a.
Helbor PSV	241,973	0	n.a.	0	n.a.
# of Delivered Units	576	0	n.a.	0	n.a.
Financial Highlights	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Net Operating Revenues	270,251	210,548	28.4%	214,980	25.7%
Gross Profit	79,060	58,876	34.3%	62,164	27.2%
Gross Margin (%)	29.3%	28.0%	1.3 bps	28.9%	0.4 bps
Adjusted Gross Margin (%)	37.1%	35.1%	2.0 bps	36.3%	0.8 bps
G&A / Net Operating Revenues (%)	8.9%	11.6%	-2.7 bps	8.5%	0.4 bps
EBITDA	50,644	30,780	64.5%	62,998	-19.6%
EBITDA Margin (%)	18.7%	14.6%	4.1 bps	29.3%	-10.6 bps
Adjusted EBITDA Margin (%)	24.4%	19.5%	4.9 bps	19.0%	5.4 bps
Net Income	6,573	10,843	-39.4%	18,319	-64.1%
Net Margin (%)	2.4%	5.1%	-2.7 bps	8.5%	-6.1 bps
ROAE LTM (%) ¹	5.3%	7.2%	-1.9 bps	5.4%	-0.1 bps
Earnings per Share (R\$) ²	0.05	0.08	-39.4%	0.14	-64.1%
Backlog Results	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Backlog Revenues	588,034	529,438	11.1%	612,457	-4.0%
Backlog Results	192,570	190,714	1.0%	196,547	-2.0%
Backlog Margin (%)	32.7%	36.0%	-3.3 bps	32.1%	0.6 bps
Indebtedness	1Q23	1Q22	1Q23 x 1Q22	4Q22	1Q23 x 4Q22
Net Debt	1,551,854	1,007,274	54.1%	1,480,484	4.8%
Net Debt ex-SFH	110,051	(10,577)	-1140.5%	25,862	325.5%
Net Debt / Total Net Worth (%)	71.3%	52.8%	18.5 bps	69.7%	1.6 bps
Net Debt ex-SFH / Total Net Worth (%)	5.1%	-0.6%	5.7 bps	1.2%	3.9 bps

1 - Net Profit of the last 12 months over average equity of the period

2 - As of August 2020 the number of shares became 133,851,072 due to the reverse stock split.

The information in this document is presented in thousands of reais (R\$), and figures are rounded to the nearest thousand unless otherwise indicated. In certain circumstances, this can lead to non-significant differences between the total figures and subtotals shown in the tables.

EXHIBIT II - DEVELOPMENTS

Includes only projects that were not 100% sold.

Year	Development	Launch	Estimated Delivery	Location	Income Segment	Total Units	Total PSV (R\$ 000)	Helbor's PSV (R\$000)	% Sold	% of Construction
2011	Rio Business Center	jun-11	Delivered	Rio de Janeiro	Commercial	178	41,268	41,268	90%	100%
	Helbor Offices São Paulo III	dec-11	Delivered	São Paulo	Commercial	300	55,372	55,372	98%	100%
	Link Office, Mall & Stay	dec-11	Delivered	Rio de Janeiro	Commercial and Upper Middle	644	367,723	294,179	94%	100%
2012	Helbor Offices Imperatriz Leopoldina	mar-12	Delivered	São Paulo	Commercial	183	57,360	57,360	100%	100%
	Offices Nações Unidas	sep-12	Delivered	São Paulo	Commercial	238	70,087	35,044	100%	100%
	Helbor Offices São Vicente	sep-12	Delivered	São Vicente	Commercial	472	145,066	130,559	63%	100%
	Helbor Patteo Mogilar Sky	sep-12	Delivered	Mogi das Cruzes	Commercial	330	61,126	48,901	100%	100%
	Adagio Alphaville	oct-12	Delivered	Barueri	Hotel	275	83,238	33,295	62%	100%
	Rio Stay Residence	nov-12	Delivered	Rio de Janeiro	Middle	187	94,124	65,887	100%	100%
	Landscape by Helbor	nov-12	Delivered	Mogi das Cruzes	High	192	229,020	183,216	99%	100%
2013	Square Offices & Mall	dec-12	Delivered	Taubaté	Commercial	138	35,481	31,933	97%	100%
	Passarela Park Prime - 1 st Stage	may-13	Delivered	Campo Grande	High	220	171,057	68,423	100%	100%
	Park Inn By Radisson Santos	sep-12	Delivered	Santos	Hotel	241	74,334	37,167	45%	100%
	Helbor Offices Savassi	oct-13	Delivered	Belo Horizonte	Commercial	198	60,064	48,051	88%	100%
	Neolink Office, Mall & Stay	dec-13	Delivered	Rio de Janeiro	Commercial and High	429	192,552	134,786	93%	100%
	Centro Empresarial Aquarius	dec-13	Delivered	São José dos Campos	Commercial	644	105,029	84,023	94%	100%
	Up Offices Berrini	mar-14	Delivered	São Paulo	Commercial	234	88,178	66,134	92%	100%
2014	Helbor Family Garden - 1 st Stage	sep-14	Delivered	São Bernardo do Campo	Middle High	206	161,933	97,160	100%	100%
	Adagio Batel	sep-14	Delivered	Curitiba	Middle High	221	72,070	57,656	71%	100%
	Helbor Reserva da Praça	sep-14	Delivered	Fortaleza	Middle	189	114,921	114,910	100%	100%
	The CityPlex Osasco	oct-14	Delivered	Osasco	Commercial Upper Middle	364	102,823	71,976	95%	100%
	Helbor Downtown Offices	oct-14	Delivered	São José dos Campos	Commercial	203	52,997	52,992	75%	100%
2015	Urban Resort - 1st Stage	mar-15	Delivered	São Paulo	Middle High	176	57,191	40,034	90%	100%
2016	Art Paulista	dec-16	Delivered	São Paulo	Middle High	204	106,196	106,196	89%	100%
2017	Helbor Visionist Cabral	jun-17	Delivered	Curitiba	Middle High	230	131,565	92,095	100%	100%
	Patteo Bosque Maia - 1 st Stage	dec-17	Delivered	Guarulhos	Commercial and Middle	291	58,208	46,567	100%	100%
	Caminhos da Lapa Condomínio Jervias	dec-17	Delivered	São Paulo	High	200	205,531	78,454	100%	100%
2018	Myrá	mar-18	Delivered	Barueri	High	50	145,182	65,332	100%	100%
	Patteo Bosque Maia - 2nd Stage	jun-18	Delivered	Guarulhos	Middle High	192	120,732	96,586	98%	100%
	Palmer 683 By Helbor	aug-18	Delivered	Santo André	High	54	59,857	29,928	100%	100%
	Helbor Spazio Vita	sep-18	Delivered	São Paulo	Middle High	170	85,348	76,813	96%	100%
	My Helbor Osasco	nov-18	Delivered	Osasco	Middle High	155	61,359	61,359	90%	100%
	Helbor Praças Ipoema	nov-18	Delivered	Mogi das Cruzes	Middle	268	96,111	73,411	93%	100%
2019	Lorena (Faces)	fev-19	Delivered	São Paulo	Ultra High Income	19	125,458	62,729	79%	100%
	Carmo do Rio Verde (SPSH)	mar-19	Delivered	São Paulo	Middle High	216	155,427	108,799	94%	100%
	Helbor Landscape Ecoville	jun-19	Delivered	Curitiba	High	126	131,985	105,588	89%	100%
	W Residences SP	sep-19	mai-23	São Paulo	Ultra High Income	216	460,270	264,655	43%	78%
	Helbor My Square	nov-19	out-22	São Paulo	Middle High	252	115,963	57,982	87%	100%
	Passo Patteo Mogilar	nov-19	dez-22	Mogi das Cruzes	Middle High	324	229,989	183,991	85%	100%
	Helbor Edition Vila Madalena	dez-19	mar-23	São Paulo	High	170	107,482	96,734	73%	92%
2020	Helbor Window Moema	sep-20	may-23	São Paulo	High	211	138,391	83,035	98%	69%
	DNA Taquaral	nov-20	jun-23	Campinas	Middle High	90	47,694	33,386	56%	74%
	Caminhos da Lapa - Elo	nov-20	jun-23	São Paulo	Middle	308	157,642	60,203	66%	84%
	Reserva Ipoema by Helbor - 1 st Stage	nov-20	may-23	Mogi das Cruzes	Middle High	70	91,120	36,448	48%	85%
	Helbor Allure	dec-20	jul-23	São Paulo	High	30	52,835	44,910	77%	79%
	Helbor Signature	dec-20	jul-23	Joinville	High	66	84,157	84,157	60%	73%
	Helbor Patteo Klabin - 1 st Stage	feb-21	jan-24	São Paulo	Middle High	306	124,657	74,794	94%	57%
2021	Helbor Passeo Patteo Mogilar- 2 ^o Stage	may-21	oct-24	Mogi das Cruzes	Middle High	108	97,340	77,872	33%	83%
	Reserva Caminhos da Lapa - 1 ^o Stage	jun-21	jun-24	São Paulo	Middle High	171	198,197	99,098	72%	61%
	Helbor Grand Home Patteo Klabin - 2 ^o Stage	jun-21	jun-24	São Paulo	High	240	376,193	225,716	48%	29%
	Reserva Ipoema by Helbor Home - 2 ^o Stage	jun-21	set-24	Mogi das Cruzes	Middle High	134	79,168	31,667	67%	90%
	Helbor Patteo São Paulo	jul-21	may-24	São Paulo	Middle High	167	123,704	61,846	84%	65%
	To. LIV Pinheiros - 1 ^o Stage	aug-21	feb-24	São Paulo	Economic	176	53,244	26,622	86%	56%
	Helbor B. LIV	sep-21	jan-24	São Paulo	Economic	347	102,008	102,008	37%	28%
	Residencial - Casa Vila Nova	dec-21	feb-24	São Paulo	Ultra High Income	12	65,235	45,665	33%	42%
	To. LIV Pinheiros - 2 ^o Stage	dec-21	sep-24	São Paulo	Economic	224	72,756	36,378	30%	16%
	ELO Duo - Caminhos da Lapa	dec-21	sep-24	São Paulo	Middle	376	221,061	86,656	44%	31%
2022	Helbor Jardins por Artefacto	mar-22	nov-24	São Paulo	Ultra High Income	17	242,676	133,472	65%	12%
	Figueira Leopoldo	jan-22	jan-25	São Paulo	Ultra High Income	21	320,565	160,283	19%	11%
	Reserva Caminhos da Lapa - 2 ^o Stage	mar-22	ma-25	São Paulo	Middle High	56	93,551	46,776	52%	14%
	Helbor My Way Guanabara	mar-22	oct-24	Campinas	Middle	210	93,254	74,603	73%	13%
	My Place Jardim Botânico by Helbor	apr-22	sep-24	Curitiba	Middle	146	63,249	44,274	29%	10%
	Helbor New Patteo Osasco - 1 ^o Stage	apr-22	mar-25	Osasco	Middle	95	54,586	38,210	40%	11%
	Reserva Ipoema by Helbor Home - 3 ^o Stage	apr-22	nov-23	Mogi das Cruzes	Middle	67	45,981	18,392	19%	77%
	Helbor Patteo São Paulo - 2 ^o Stage	apr-22	may-24	São Paulo	Middle	83	71,924	35,958	43%	63%
	Duo Lifestyle by Helbor	jul-22	apr-25	São Paulo	Middle High	213	152,109	152,109	48%	1%
	Helbor Patteo São Bernardo 1 ^o Stage	aug-22	feb-27	São Bernardo do Campo	Middle	114	57,465	28,733	72%	4%
	Fazenda Itapety - 1 ^o Stage	sep-22	may-25	Mogi das Cruzes	High	707	521,184	153,749	100%	0%
	Metropolitan Vila Nova by Helbor - 1 ^o Stage	dec-22	apr-26	São Paulo	High	70	250,160	150,096	13%	0%
	Helbor Patteo São Bernardo - 2 ^o Stage	nov-22	feb-27	São Bernardo do Campo	Middle	108	61,607	30,803	72%	4%
2023	Reserva Caminhos da Lapa - 3 ^o Stage	mar-23	may-25	São Paulo	Middle High	171	212,431	106,216	16%	15%

EXHIBIT III - GLOSSARY

Calculation of the Development's Profit/Loss and Property Sale - PoC Method – Under the accounting practices adopted in Brazil (BRGAAP), the revenue, costs and expenses from real estate development activities are recognized in profit/loss throughout the construction period following the evolution of the construction works (PoC Method), measuring the percentage of costs incurred concerning the total costs budgeted. Therefore, a substantial part of the development revenue in a period reflects previous sales recognized.

As of 4Q19, the segmentation criteria were redefined according to the Company's new strategy.

Commercial – Commercial and corporate units developed solely and exclusively for sale.

Land Bank – Land Bank that Helbor has for future developments, acquired in cash or through exchanges.

Lots (Plots) – Method to split a land necessarily opening new streets and implementing the infrastructure.

Backlog Income (Loss) Margin – Equivalent to “Backlog Income (Loss) of Property Sales” divided by “Backlog of Property Sales”.

Exchange – Method to purchase lands through which the landowner receives a certain number of units or percentage of the revenue of the development to be built in the area owned by the landowner.

Backlog Income (Loss) of Property Sales – Due to the credit of revenue and cost recognition, which occurs as the construction progresses (PoC Method) and not when signing the agreement, we recognize the development's revenue of agreements signed in future periods. Thus, the balance of Backlog Income (Loss) of Property Sales corresponds to contracted sales less the cost budgeted to build these units, to be recognized in future periods.

Backlog Sales Revenue – Backlog revenues correspond to sales contracted with revenue to be recognized in future periods as the construction progresses and not when signing the agreement.

EXHIBIT III - GLOSSARY

SFH Resources – SFH (*Sistema Financeiro da Habitação*) resources originate from FGTS (*Fundo de Garantia por Tempo de Serviço*) and from savings account deposits. Commercial banks must invest 65% of these deposits in the real estate segments to purchase real estate from individuals or developers at rates lower than the common market.

Special Taxation System (RET) – Simplified tax payment system, with the joint incurrence of IRPJ, CSLL, PIS and COFINS between 1% and 4% (according to December 2012 exemptions) of the total monthly revenues, depending on the type of enterprise. This is a government incentive to encourage the adoption of the Asset Equity in development processes to which RET is linked.

ROAE (Return on Average Equity) – ROAE corresponds to the net income for a period divided by the average shareholders' equity calculated in the period.

SCPE – Company incorporated with the specific purpose to develop a specific property, allowed to adopt different corporate types, including, but not limited to, SCPs and limited-liability companies.

SCPs – Companies in Shareholding that concentrate on the development of our projects.

Contracted Sale – Each agreement resulting from units sold during a certain period, including units launched and units in inventory. Contracted sales will be recognized as revenue as the construction work progresses (PoC Method).

PSV – Potential Sales Value.

EXHIBIT IV - CONSOLIDATED INCOME STATEMENTS AND PARTS OF THE BALANCE SHEET

INCOME STATEMENT (R\$ thousand)

For the fiscal years ended March 31, 2023 and 2022

ER

	PARENT COMPANY		CONSOLIDATED	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Net revenue	2,213	876	270,251	210,548
Cost of real estate sold and services provided	-	-	(191,191)	(151,672)
Gross profit	2,213	876	79,060	58,876
Expenses and revenue:				
General and administrative expenses	(18,025)	(15,421)	(23,954)	(24,359)
Commercial expenses	(1,128)	(437)	(28,386)	(19,284)
Tax Expenses	(670)	(596)	(2,570)	(1,740)
Other income and expenses	(2,628)	2,623	5,896	5,063
Equity Accounting	41,485	27,421	12,821	7,566
Result before financial result	21,247	14,466	42,867	26,122
Financial result:				
Financial expenses	(23,384)	(9,474)	(18,668)	(13,158)
Financial income	8,708	5,871	9,520	16,081
Income (loss) before income tax and social contribution	6,571	10,863	33,719	29,045
Income tax and social contribution:				
Current	-	-	(4,734)	(3,351)
Deferred	2	(20)	(1,149)	691
Profit (loss) for the year	6,573	10,843	27,836	26,385
Profit (loss) for the year attributable to:				
Controlling shareholders		-	6,573	10,843
Non-controlling Shareholders		-	21,263	15,542
Total			27,836	26,385
Basic earnings (loss) per share (Amount expressed in Reais)	0.0495	0.0817		

EXHIBIT IV - CONSOLIDATED INCOME STATEMENTS AND PARTS OF THE BALANCE SHEET
INCOME STATEMENT (R\$ thousand)

For the fiscal years ended March 31, 2023 and December 31, 2022

ASSETS

	PARENT COMPANY		CONSOLIDATED	
CURRENT ASSETS	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Cash and cash equivalents	6,063	21,538	107,036	153,144
Securities	27,143	53,116	160,210	182,322
Accounts receivable	936	6,084	540,324	457,848
Real estate for sale	1,258	1,258	2,268,657	2,135,996
Other assets	17,205	19,725	82,172	76,965
TOTAL CURRENT ASSETS	52,605	101,721	3,158,399	3,006,275
NON-CURRENT ASSETS				
Accounts receivable	33,021	38,026	293,114	319,229
Real state for sale	815	815	874,334	993,325
Related parties	887,577	879,941	54,731	58,390
Judicial deposits	2,818	2,937	15,800	15,992
Other assets	-	-	56,934	56,016
Investments	2,607,935	2,516,213	493,899	482,095
Assets for investments	9,832	9,832	172,831	170,031
Fixed and intangible assets	41,503	42,839	91,212	96,178
TOTAL NON-CURRENT ASSETS	3,583,501	3,490,603	2,052,855	2,191,256
ASSETS TOTAL	3,636,106	3,592,324	5,211,254	5,197,531

EXHIBIT IV - CONSOLIDATED INCOME STATEMENTS AND PARTS OF THE BALANCE SHEET
INCOME STATEMENT (R\$ thousand)

For the fiscal years ended March 31, 2023 and December 31, 2022

CURRENT AND NON-CURRENT LIABILITIES

	PARENT COMPANY		CONSOLIDATED	
CURRENT LIABILITIES	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Loans and financing	533,077	488,384	618,683	583,678
Debentures	40,658	60,612	40,658	60,612
Suppliers	2,081	1,645	47,959	30,382
Social, labor and tax obligations	13,754	10,867	19,632	16,493
Short-term liabilities of investees	30,598	24,025	-	-
Deferred taxes	93	93	12,239	10,521
Advances from clients	-	-	129,743	147,241
Credit for real estate committed	-	-	81,778	85,235
Accounts payable	1,038	1,062	24,854	18,171
Related parties	1,034,840	989,687	18,667	25,678
Dividends payable	12,125	12,125	12,125	12,125
TOTAL CURRENT LIABILITIES	1,668,264	1,588,500	1,006,338	990,136
NON-CURRENT LIABILITIES				
Loans and financing	518,840	575,699	1,118,911	1,145,731
Debentures	40,848	25,929	40,848	25,929
Deferred taxes	3,734	3,737	24,957	24,382
Advances from clients	-	-	482,816	505,380
Credit for real estate committed	-	-	297,421	323,300
Accounts payable	25,113	25,736	47,052	40,044
Provision for judicial demands	584	573	17,153	17,812
TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES	589,119	631,674	2,029,158	2,082,578

EXHIBIT IV - CONSOLIDATED INCOME STATEMENTS AND PARTS OF THE BALANCE SHEET

INCOME STATEMENT (R\$ thousand)

For the fiscal years ended March 31, 2023 and December 31, 2022

SHAREHOLDERS' EQUITY

	PARENT COMPANY		CONSOLIDATED	
SHAREHOLDERS' EQUITY	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Paid-in capital stock	1,310,225	1,310,225	1,310,225	1,310,225
(-) Expenses with public offering of shares	(36,921)	(36,921)	(36,921)	(36,921)
Treasury stock	(25,052)	(25,052)	(25,052)	(25,052)
Equity valuation adjustment	6,243	6,243	6,243	6,243
Legal reserve	8,926	8,926	8,926	8,926
Revenue reserve	108,729	108,729	108,729	108,729
Net income for the period	6,573	-	6,573	-
	1,372,150	1,333,222	1,372,150	1,333,222
Net income for the period	-	-	797,035	752,667
TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY	1,378,723	1,372,150	2,175,758	2,124,817
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	3,636,106	3,592,324	5,211,254	5,197,531