



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

2º Trimestre de 2023



HBOR
B3 LISTED NM



DESTAQUE

Mogi das Cruzes, 10 de agosto de 2023 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3:HBOR3), incorporadora residencial, anuncia hoje os resultados do segundo trimestre de 2023 (2T23).

HELBOR ALCANÇA R\$ 721 MILHÕES DE VENDAS BRUTAS

E R\$ 605 MILHÕES DE RECEITA LÍQUIDA NO 6M23



As Vendas Brutas Totais no trimestre atingiram R\$ 367 milhões, representando um aumento de 14% na venda de unidades prontas e em construção na comparação com o 2T22 e um crescimento de 4% das vendas totais em relação ao 1T23.

No acumulado do ano as Vendas Brutas Totais somaram R\$ 721 milhões, destes, R\$ 691 milhões são correspondentes a venda de unidades prontas e em construção, um aumento de 47% em relação ao mesmo período do ano anterior;



A Velocidade de Vendas medida pelo indicador VSO Total no 2T23 foi de 12,2%, 1,8 p.p. acima do VSO apresentado no mesmo período do ano anterior. O VSO Parte Helbor registou um aumento de 1,4 p.p. em relação ao 2T22 e 1,4 p.p. acima do valor alcançado no 1T23;



As Vendas Totais do trimestre corresponderam 100% a venda de estoque;



A Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 334 milhões, 56,1% superior ao mesmo período do ano passado e 23,7% acima do 1T23. A Margem Bruta alcançou 26,4%, redução de 1,2 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e 2,9 p.p. abaixo do último trimestre;



O Lucro Líquido foi de R\$ 32,5 milhões no 2T23, a parte atribuível ao Controlador registrou R\$ 7,1 milhões de lucro líquido, correspondendo a uma margem líquida consolidada de 9,7%.



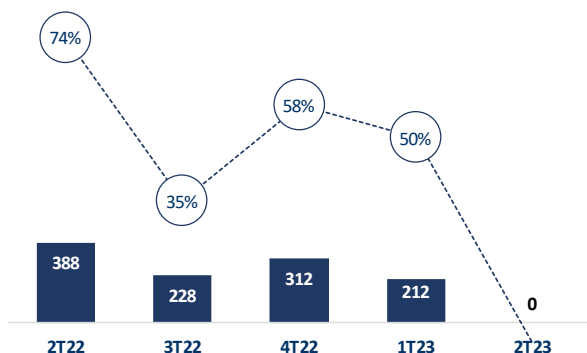
ÍNDICE

SUMÁRIO

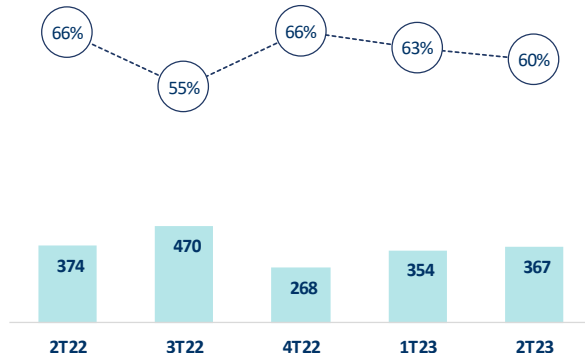
DESTAQUE	2
1) INDICADORES HELBOR	4
2) COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	5
3) DADOS OPERACIONAIS	6
LANÇAMENTOS	6
VENDAS CONTRATADAS	6
ESTOQUE	9
BANCO DE TERRENOS	12
ENTREGAS	13
4) DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	14
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	14
CUSTOS OPERACIONAIS	14
RESULTADO BRUTO	15
DESPESAS COMERCIAIS	17
RESULTADO FINANCEIRO	17
RESULTADOS A APROPRIAR	20
RECEBÍVEIS	20
5) EVENTOS SUBSEQUENTES	23
6) CONTATO DE RI	23

1) INDICADORES HELBOR

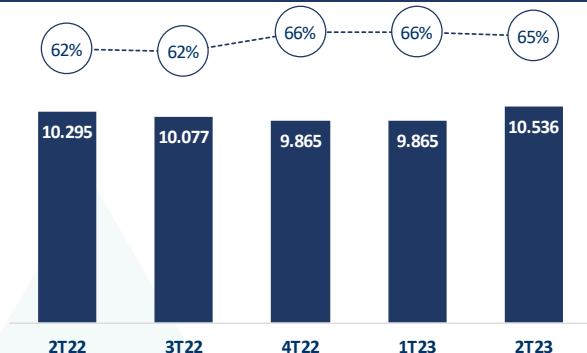
LANÇAMENTOS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



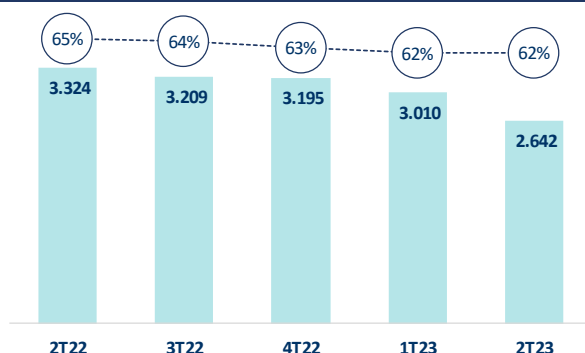
VENDAS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



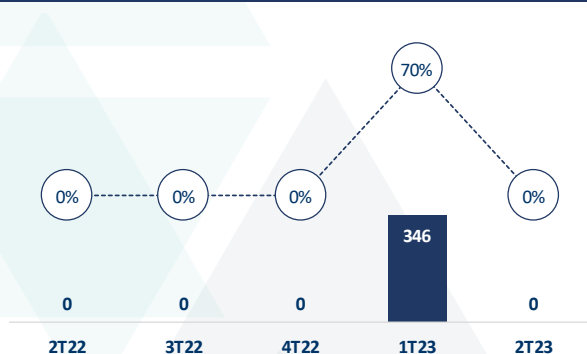
LANDBANK - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



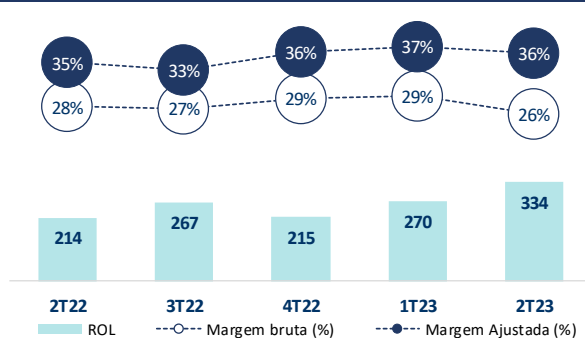
ESTOQUES - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



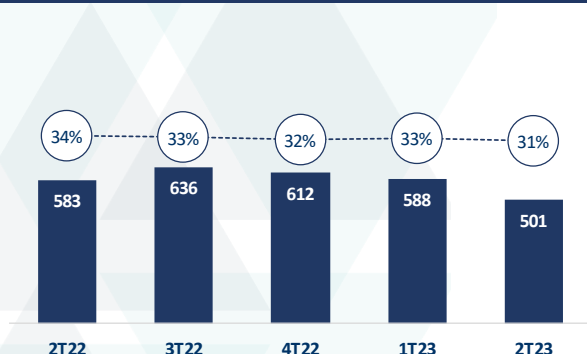
ENTREGAS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (%)



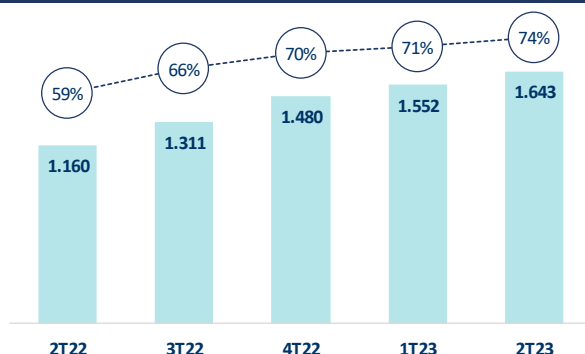
RECEITA LÍQUIDA (R\$ milhões) e MARGEM BRUTA e MARGEM AJUSTADA (%)



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



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



2) COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o primeiro semestre de 2023 com indicadores operacionais e financeiros positivos, mantendo o ciclo de retomada dos resultados gerados pela Companhia, que vem colhendo os frutos de sua estratégia.

Em linha com a estratégia adotada no primeiro semestre de 2023 não realizamos nenhum lançamento no período. Em relação as vendas somamos no semestre, um total de R\$ 721 milhões, sendo que 93% corresponderam a unidade prontas e em construção, resultado da estratégia adotada no período que focou na venda do 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\$ 116 milhões de VGV Total vendido, registrando mais um ótimo desempenho em suas vendas.

Continuamos empenhados em reduzir o nosso estoque de unidades prontas e em construção e focados na melhoria contínua dos nossos indicadores operacionais e financeiros, e subsequente desalavancagem.



3) DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

Em linha com a estratégia adotada no primeiro semestre de 2023 a Helbor não realizou lançamentos no 2T23, focando na venda de suas unidades em estoque.

No quadro a seguir detalhamos os lançamentos realizados nos primeiros 6M23:

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid. ¹	VGv Total Líquido ¹	VGv Helbor Líquido ¹	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%
Total 2T23 - 0			0	0	0	0%
Total 6M23 - 1 Empreendimento			171	212.431	106.216	50%

VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Brutas Totais** no trimestre foram de **R\$ 367,0 milhões**, um aumento de 3,7% se comparado ao 1T23 e uma redução de 1,9% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Vale mencionar que não houve nenhum lançamento no 2T23 e no mesmo período do ano passado as vendas de lançamentos somaram R\$ 50,9 milhões, excluindo esse efeito, as vendas do 2T23 registrariam um aumento de 13,6%. Já as **Vendas Brutas Parte Helbor** totalizaram **R\$ 221,7 milhões** no 2T23, um leve decréscimo de 0,5% frente o 1T23 e uma queda de 10,4% quando comparado com o 2T22, porém excluindo as vendas dos lançamentos, há um crescimento de 8,0% nas vendas das unidades prontas e em construção. **No acumulado do ano** as vendas somaram **R\$ 720,7 milhões**, um acréscimo de 3,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. A Parte Helbor somou R\$ 444,5 milhões, 1,6% acima do 6M22.

Das **Vendas Totais** no 2T23, **27,5%** correspondem à comercialização de unidades prontas, 72,5% em construção. No acumulado do ano o perfil das vendas foi de 30,0% correspondentes a unidades prontas, 63,2% em construção e 6,7% lançamentos.

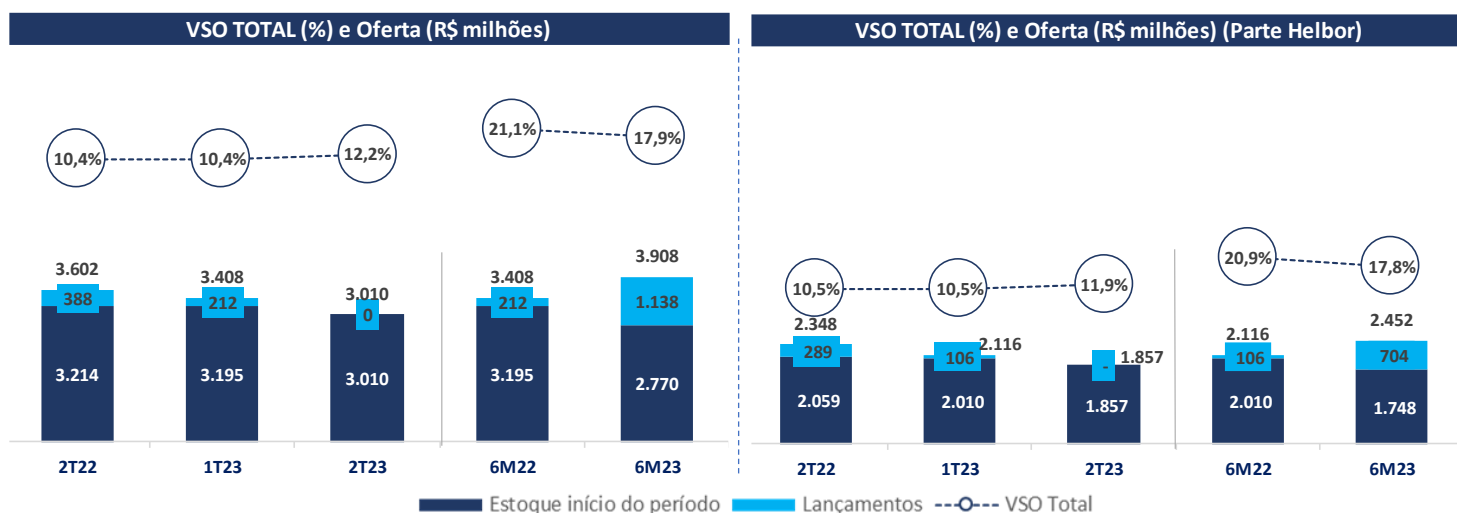
A **Velocidade de Vendas Total** medida pelo indicador VSO foi de **12,2%** no 2T23, 1,8 p.p. acima do VSO apresentado no 2T22. O VSO Parte Helbor alcançou 11,9% um incremento de 1,4 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e quando comparado ao 1T23. No 6M23 o VSO foi de 21,1%, 3,2 p.p. acima do valor registrado no 6M22. O **VSO Parte Helbor** alcançou **20,9%**, um aumento de 3,1 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

Os **Distratos** somaram **R\$ 30,9 milhões** no trimestre, sendo R\$ 22,4 milhões Parte Helbor. No acumulado do ano os Distratos somaram R\$ 59,1 milhões.

As **Vendas Líquidas de Distratos** no trimestre totalizaram R\$ 337,6 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de distratos R\$ 200,2 milhões. No acumulado do ano as Vendas Líquidas de Distratos somaram **R\$ 661,6 milhões**, sendo a Parte Helbor igual a **R\$ 400,3 milhões**.

DADOS OPERACIONAIS

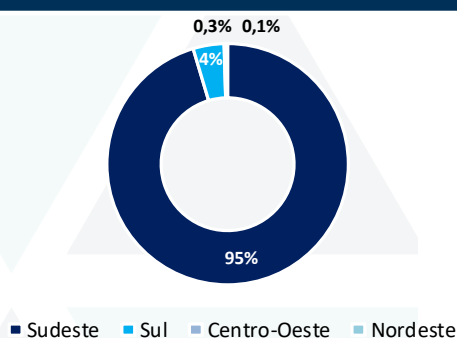
Os gráficos abaixo apresentam a abertura dos estoques e VSO bruto Total e Parte Helbor:



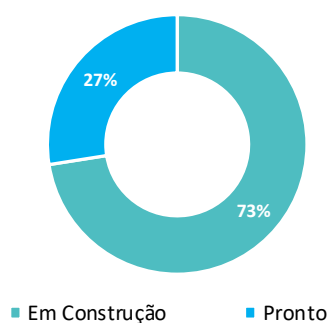
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas totais, além da abertura por perfil de produto, região e status:

Vendas (100%)	2T23	1T23	2T23 x 1T23	2T22	2T23 x 2T22	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Altíssimo	63.756	44.248	44,1%	88.378	-27,9%	108.004	199.656	-45,9%
Alto	32.550	66.465	-51,0%	50.926	-36,1%	99.016	99.737	-0,7%
Comercial	38.779	30.937	25,3%	24.976	55,3%	69.716	53.104	31,3%
Médio Alto	167.310	149.487	11,9%	134.019	24,8%	316.797	226.983	39,6%
Médio	55.912	53.587	4,3%	68.430	-18,3%	109.499	106.538	2,8%
Econômico	8.649	8.970	-3,6%	7.290	18,6%	17.619	13.475	30,8%
Total Geral	366.956	353.694	3,7%	374.019	-1,9%	720.650	699.493	3,0%

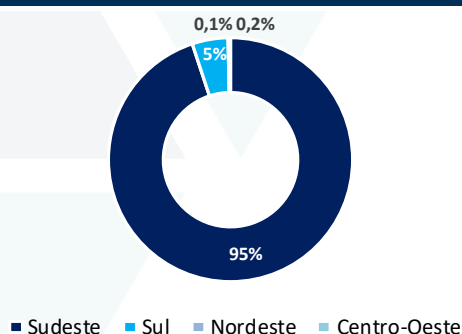
VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 2T23



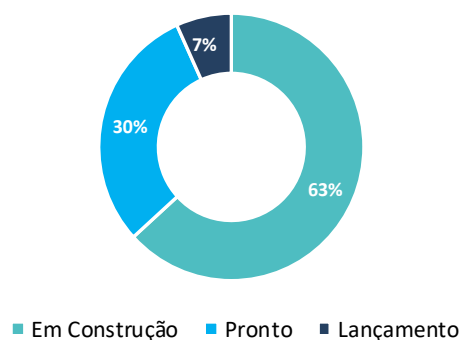
VENDAS POR STATUS TOTAL - 2T23



VENDAS POR REGIÃO TOTAL - 6M23



VENDAS POR STATUS TOTAL - 6M23

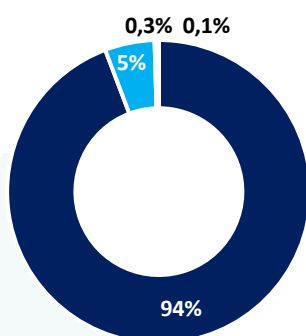


DADOS OPERACIONAIS

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

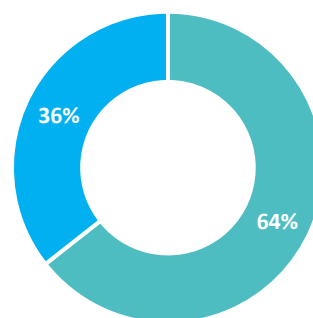
Vendas (% Helbor)	2T23	1T23	2T23 x 1T23	2T22	2T23 x 2T22	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Altíssimo	36.660	23.711	54,6%	46.875	-21,8%	60.371	106.376	-43,2%
Alto	21.587	41.637	-48,2%	34.528	-37,5%	63.224	65.367	-3,3%
Comercial	32.071	25.790	24,4%	20.523	56,3%	57.861	44.050	31,4%
Médio Alto	95.273	92.591	2,9%	94.600	0,7%	187.864	147.716	27,2%
Médio	30.127	32.024	-5,9%	45.869	-34,3%	62.151	64.317	-3,4%
Econômico	6.010	7.038	-14,6%	5.204	15,5%	13.048	9.478	37,7%
Total Geral	221.729	222.791	-0,5%	247.599	-10,4%	444.519	437.304	1,6%

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 2T23



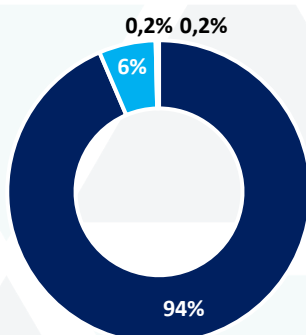
■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste ■ Nordeste

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 2T23



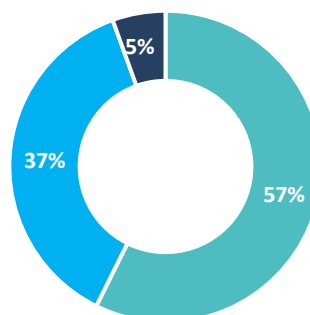
■ Em Construção ■ Pronto

% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 6M23



■ Sudeste ■ Sul ■ Nordeste ■ Centro-Oeste

% HELBOR VENDAS POR STATUS - 6M23



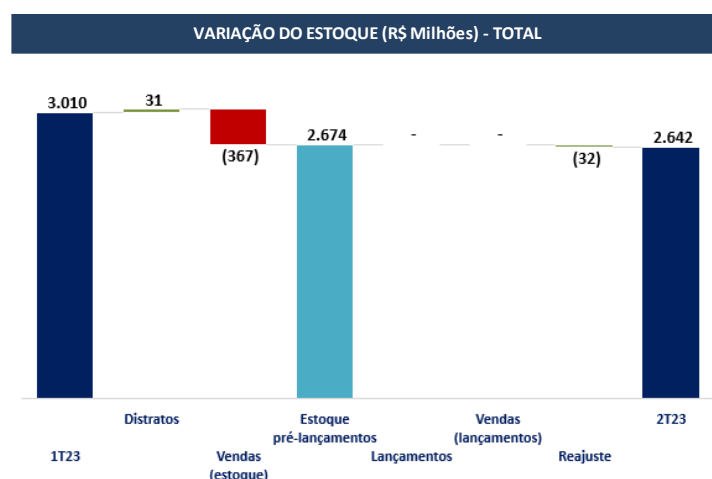
■ Em Construção ■ Pronto ■ Lançamento

DADOS OPERACIONAIS

ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 2T23 somou **R\$ 2.642 milhões**, sendo **R\$ 1.632 milhões** referentes à Parte Helbor (61,8% de participação). Em relação ao 1T23, o estoque total teve uma queda de 12,2% e a redução da Parte Helbor foi de 12,1%, explicado pelo volume de vendas no período (R\$ 366,9 milhões).

O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 1T23 e 2T23:



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

2T23					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Total	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23
Legado ¹	264.425	523.851	-49,5%	324.786	-18,6%
Novo Ciclo ²	72.054	183.249	-60,7%	113.574	-36,6%
Total Geral	336.479	707.100	-52,4%	438.360	-23,2%

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:

2T23					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Parte Helbor	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23
Legado ¹	222.491	437.919	-49,2%	272.307	-18,3%
Novo Ciclo ²	51.104	120.207	-57,5%	82.624	-38,1%
Total Geral	273.595	558.126	-51,0%	354.930	-22,9%

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)

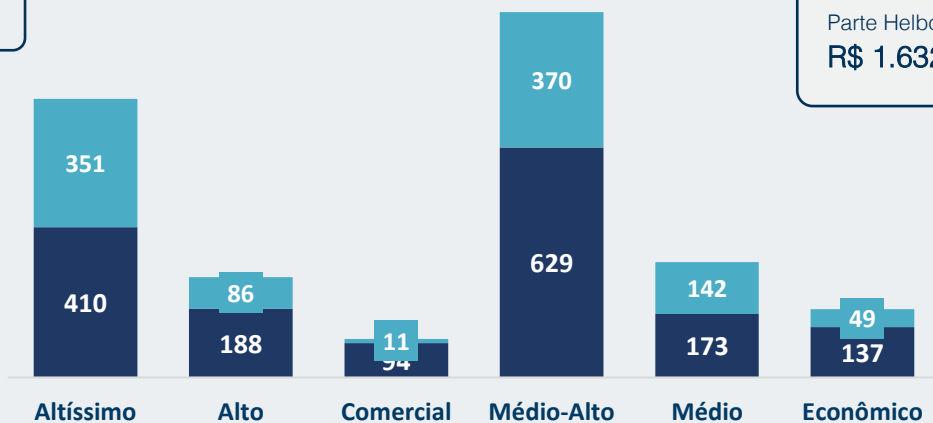


Estoque Total (R\$ Milhões)

R\$ 2.642

Parte Helbor

R\$ 1.632



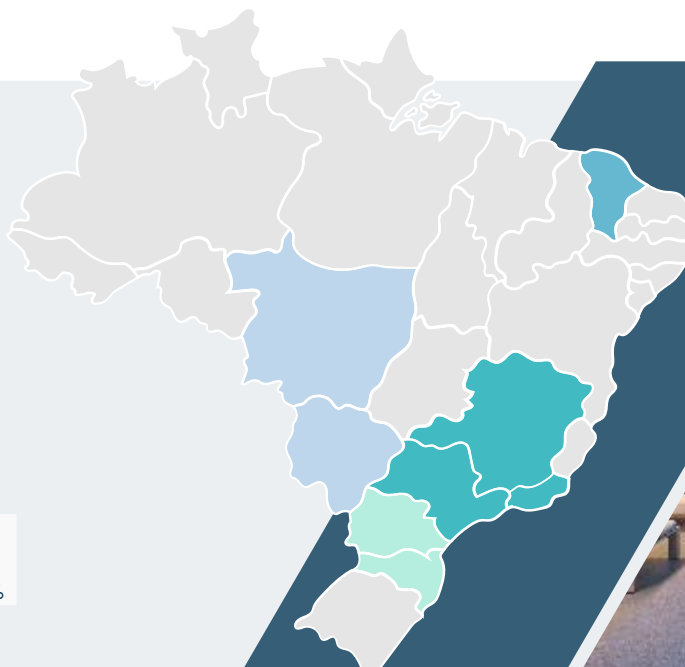
ABERTURA POR REGIÃO (R\$ Milhões)

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

Estoque Centro-Oeste
Total - R\$ 1,5 – 0,1%
Parte Helbor - R\$ 1,4 – 0,1%

Estoque Sul
Total - R\$ 135 – 5,1%
Parte Helbor - R\$ 109 – 6,7%

Estoque Sudeste
Total - R\$ 2.504 – 94,8%
Parte Helbor - R\$ 1.521 – 93,2%

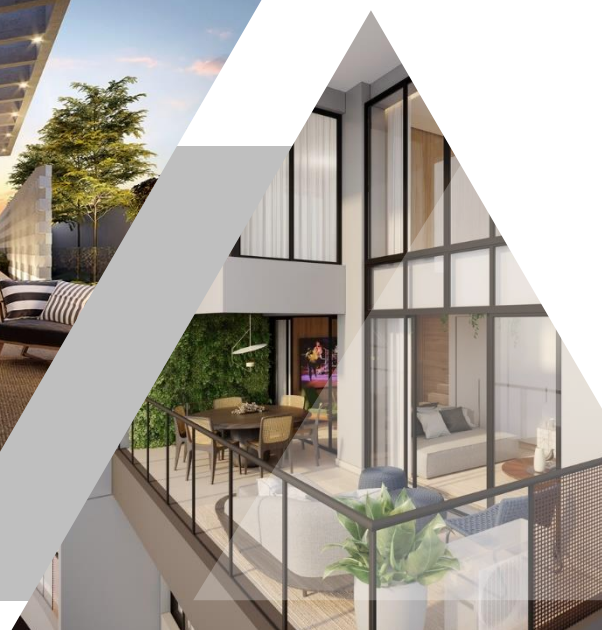
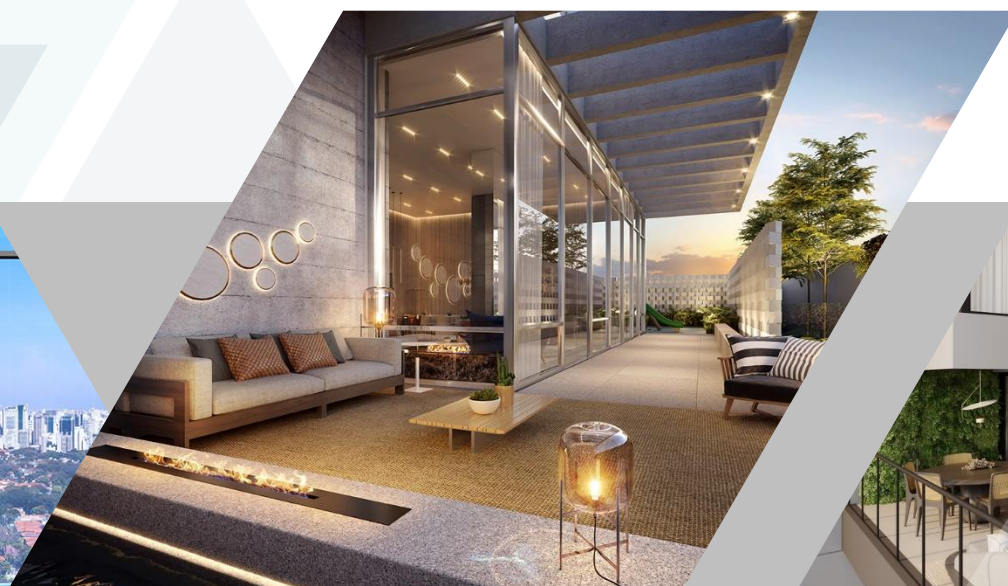


NORDESTE
Fortaleza

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

No 2T23 foram incorporadas 3 novas áreas ao *landbank* da Companhia, sem desembolso de caixa, que juntas somam um VGV potencial de **R\$ 576,4 milhões**, além disso houve uma redução de **R\$ 87,4 milhões** no VGV potencial dos projetos já existentes na base, tais fatos resultaram em um aumento de 4,9% sobre o valor total do *landbank* do 1T23. Dessa forma, o *landbank* da Companhia encerrou o 2T23 com VGV bruto potencial de R\$ 10,5 bilhões, sendo 65,3% Parte Helbor.

LANDBANK TOTAL

R\$ 10,5 BILHÕES
VGV TOTAL

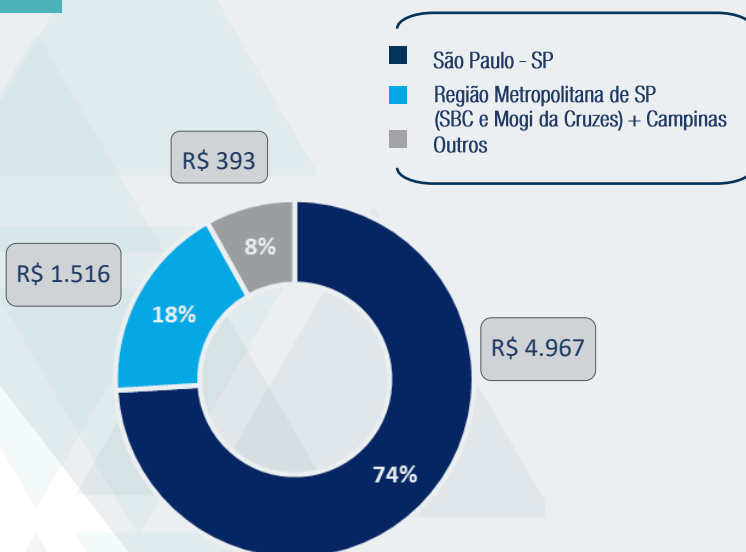
R\$ 6,8 BILHÕES
VGV PARTE HELBOR

37 PROJETOS

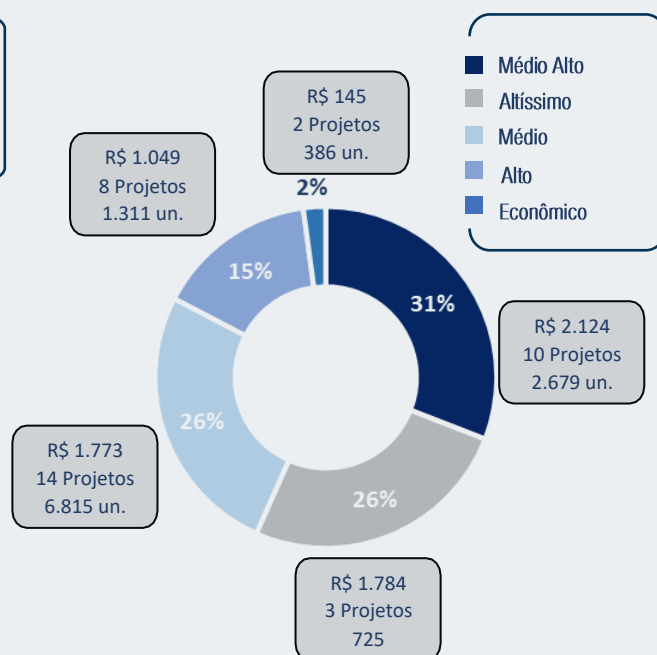


ABERTURA POR CIDADE E SEGMENTO 2023 (R\$ Milhões e %) – PARTE HELBOR

ABERTURA POR CIDADE



ABERTURA POR SEGMENTO



ENTREGAS

A Companhia entregou 2 empreendimentos no **6M23**, 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\$ 412,6 milhões** nos primeiros seis meses do ano um acréscimo de 46,3% em relação ao 6M22.

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%
Total 2T23 - 0			0	0	0	0%
Total 6M23 - 2 Empreendimentos			576	345.952	241.973	70%

1 - Líquido de permutas



1) DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

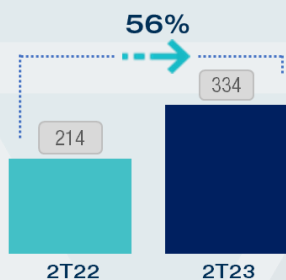
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)

No 2T23, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 334,2 milhões**, um aumento de 56,1% 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 representaram 100,0% das vendas no período versus 67,0% no 2T22, influenciando no reconhecimento da ROL que segue o método PoC (*Percentage of Completion*) de cada empreendimento. Na comparação com o 1T23, a **Receita Operacional Líquida** registrou um aumento de 23,7%, explicado pelo: (i) maior volume vendido entre os períodos e (ii) *mix* de vendas, conforme explicado no parágrafo anterior.

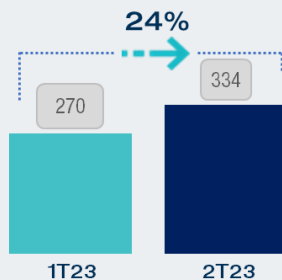
No acumulado do ano, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 604,5 milhões**, um acréscimo de 42,4% em relação ao 6M22, explicado pelo maior volume vendido combinado com o *mix* de venda mais concentrado em unidades prontas e em construção.



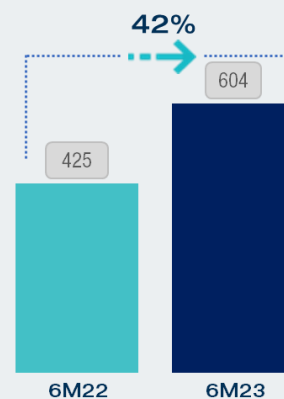
RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO ANUAL



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO TRIMESTRAL



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO SEMESTRAL



CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** alcançaram **R\$ 246,0 milhões** no 2T23 registrando um aumento de 58,7% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior. Em relação ao 1T23 os **Custos Operacionais** tiveram um aumento de 28,7%, em ambas as comparações o aumento é reflexo do maior volume vendido e da maior concentração na venda de unidades prontas e em construção.

Nos 6M23, os **Custos Operacionais** somaram **R\$ 437,2 milhões**, um aumento de 42,6% em relação ao 6M22, explicado pelos mesmos motivos citados no parágrafo anterior.

RESULTADO BRUTO

No 2T23, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 88,2 milhões** registrando um aumento de 49,3% vis-à-vis o 2T22. A **Margem Bruta** do 2T23, por sua vez, registrou uma redução de 1,2 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior, passando de 27,6% para **26,4%**. A **Margem Bruta ajustada** do 2T23 apresentou aumento em comparação com o 2T22 saindo de 34,5% para **36,0%**.

Já na comparação com o 1T23, o **Lucro Bruto** apresentou um aumento de 11,6%. Nesse mesmo período, a **margem bruta** registrou uma queda de 2,9 p.p., passando de 29,3%, para **26,4%**. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve um decréscimo de 1,1 p.p..

No acumulado do ano, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 167,3 milhões**, um crescimento de 41,8% em relação ao 6M22. A **Margem Bruta** do 6M23 foi de **27,7%**, permanecendo praticamente em linha com o mesmo período do ano anterior. A **Margem Bruta ajustada** nos seis primeiros meses do ano de 2023 alcançou **36,5%**, apresentando um aumento de 1,7 p.p. na comparação com o 6M22.

A variação na margem, na comparação entre os períodos, reflete o perfil das unidades vendidas no período, onde os produtos do legado registraram margens piores, impactando negativamente na Margem Bruta do período.

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

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Receita Operacional Líquida	334.239	214.065	56,1%	270.251	23,7%	604.490	424.613	42,4%
Custos Operacionais	(246.037)	(154.984)	58,7%	(191.191)	28,7%	(437.228)	(306.656)	42,6%
Lucro Bruto	88.202	59.081	49,3%	79.060	11,6%	167.262	117.957	41,8%
Margem Bruta	26,4%	27,6%	-1,2 p.p.	29,3%	-2,9 p.p.	27,7%	27,8%	-0,1 p.p.
Receita Operacional Líquida	334.239	214.065	56,1%	270.251	23,7%	604.490	424.613	42,4%
(-) Ajuste a valor presente	(432)	(1.736)	-75,1%	(250)	72,8%	(682)	(3.852)	-82,3%
Receita Operacional Líquida Ajustada	334.671	215.801	55,1%	270.501	23,7%	605.172	428.465	41,2%
Custos Operacionais	(246.037)	(154.984)	58,7%	(191.191)	28,7%	(437.228)	(306.656)	42,6%
(-) Encargos Financeiros	(31.838)	(13.727)	131,9%	(20.942)	52,0%	(52.780)	(27.425)	92,5%
Custos Operacionais Ajustados	(214.199)	(141.257)	51,6%	(170.249)	25,8%	(384.448)	(279.231)	37,7%
Lucro Bruto Ajustado	120.472	74.544	61,6%	100.252	20,2%	220.724	149.234	47,9%
Margem Bruta Ajustada	36,0%	34,5%	1,5 p.p.	37,1%	-1,1 p.p.	36,5%	34,8%	1,7 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 2T23, o DGA totalizou R\$ 26,8 milhões um aumento de 7,8% se comparado com o mesmo período de 2022, explicado pela maior despesa com: (i) Serviços profissionais, (ii) Pessoal, principalmente em função do acordo coletivo negociado no período, e (iii) Despesas com Depreciação e Amortização. Já na comparação com o 1T23, o DGA registrou um aumento de 11,9%, em função das maiores Despesas com Serviços Profissionais no período. Dessa forma, as despesas representaram 8,0% da Receita Líquida do período, uma redução de 3,6 p.p. em relação ao 2T22 e de 0,9 p.p. quando comparado com o 1T23.

Nos 6M23, o DGA somou R\$ 50,8 milhões um aumento de 3,1%, em função do aumento nas Despesas com (i) Pessoal, principalmente em função do acordo coletivo negociado no período, (ii) Depreciação e Amortização e (iii) Diretoria e Conselho de Administração, parcialmente compensadas pela redução nas Despesas Legais.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas do semestre, 73,0% são despesas alocadas à controladora, e 27,0% são referentes às SPE's.

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Pessoal	(9.534)	(8.864)	7,6%	(9.412)	1,3%	(18.946)	(16.698)	13,5%
Serviços Profissionais	(4.904)	(4.114)	19,2%	(3.286)	49,2%	(8.190)	(8.726)	-6,1%
Ocupação	(1.021)	(1.021)	0,0%	(1.009)	1,2%	(2.030)	(2.095)	-3,1%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(4.452)	(4.310)	3,3%	(4.319)	3,1%	(8.771)	(7.951)	10,3%
Despesas Legais	(1.896)	(3.065)	-38,1%	(1.493)	27,0%	(3.389)	(6.596)	-48,6%
Despesas com Depreciação e Amortização	(2.240)	(1.584)	41,4%	(2.126)	5,4%	(4.366)	(3.017)	44,7%
Materiais Gerais	(1.493)	(946)	57,8%	(761)	96,2%	(2.254)	(1.688)	33,5%
Outras Despesas Administrativas	(1.258)	(965)	30,4%	(1.548)	-18,7%	(2.806)	(2.457)	14,2%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(26.798)	(24.869)	7,8%	(23.954)	11,9%	(50.752)	(49.228)	3,1%
Receita Operacional Líquida	334.239	214.065	56,1%	270.251	23,7%	604.490	424.613	42,4%
DGA / Receita Líquida	8,0%	11,6%	-3,6 p.p.	8,9%	-0,9 p.p.	8,4%	11,6%	-3,2 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

No 2T23, as **Despesas Comerciais** totalizaram **R\$ 30,6 milhões**, aumento de 38,5 % vis-à-vis o mesmo período do ano anterior e 7,7% em relação ao 1T23, 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 9,1%, 10,5% e 10,3% da receita líquida do 2T23, 1T23 e 2T22, respectivamente.

No acumulado dos seis primeiros meses de 2023, as **Despesas Comerciais** somaram **R\$ 59,0 milhões**, um crescimento de 42,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. O aumento é explicado pelas maiores Despesas com (i) Comissões de Venda e (ii) Pessoal, parcialmente compensado pela redução das Despesas com Condomínio de unidades de estoque.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Publicidade e Propaganda	(6.490)	(5.444)	19,2%	(5.825)	11,4%	(12.315)	(9.228)	33,5%
Comissões de Venda	(12.274)	(5.019)	144,6%	(10.299)	19,2%	(22.573)	(10.500)	115,0%
Estandes de Venda	(6.209)	(5.922)	4,8%	(6.519)	-4,8%	(12.728)	(9.593)	32,7%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.183)	(1.364)	-13,3%	(1.345)	-12,0%	(2.528)	(2.500)	1,1%
Taxa de Administração	(182)	(100)	82,0%	(374)	-51,3%	(556)	(290)	91,7%
Condomínio de unidades de estoque	(4.238)	(4.227)	0,3%	(4.024)	5,3%	(8.262)	(9.249)	-10,7%
Total Despesas Comerciais	(30.576)	(22.076)	38,5%	(28.386)	7,7%	(58.962)	(41.360)	42,6%
Receita Operacional Líquida	334.239	214.065	56,1%	270.251	23,7%	604.490	424.613	42,4%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	9,1%	10,3%	-1,2 p.p.	10,5%	-1,4 p.p.	9,8%	9,7%	0,1 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

No 2T23, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 11,8 milhões**, redução de 46,2% se comparada ao mesmo período do ano anterior e de 3,1% em relação ao 1T23. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 16,8 milhões** no período, uma queda de 28,2% vis-à-vis o 2T22 e de 21,3% se comparado ao 1T23. Com isso, o **Resultado Financeiro** do trimestre resultou em uma Despesa Financeira na ordem de **R\$ 5,0 milhões** versus uma Despesa Financeira de R\$ 1,5 milhão registrada no 2T22, explicado principalmente pela variação dos saldos da variação monetária ativa e passiva que são indexados pelo IGP-M. Quando comparado ao trimestre anterior, houve uma redução de 45,4% no Resultado Financeiro, explicada pelo menor volume de Juros Pagos ou Incorridos, além de Outras Despesas Financeiras.

No 6M23, o Resultado Financeiro foi de uma **Despesa Financeira** de **R\$ 14,1 milhões** versus uma Receita Financeira de R\$ 1,4 milhão no 6M22. Variação explicada pela combinação de uma menor variação dos saldos da variação monetária ativa e passiva e maior pagamento de Juros entre os períodos.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O quadro a seguir detalha a abertura do resultado financeiro:

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Receitas de Aplicações Financeiras	2.213	2.900	-23,7%	3.140	-29,5%	5.353	6.038	-11,3%
Variação Monetária Ativa	4.516	15.439	-70,7%	5.837	-22,6%	10.353	27.261	-62,0%
Juros Ativos sobre Contratos	4.797	3.238	48,1%	2.950	62,6%	7.747	4.204	84,3%
Juros e Multas por Atraso	213	192	10,9%	213	0,0%	426	285	49,5%
Outras Receitas Financeiras	26	83	-68,7%	5	420,0%	31	145	-78,6%
Total de Receitas Financeiras	11.765	21.852	-46,2%	12.145	-3,1%	23.910	37.933	-37,0%
Juros Pagos ou Incorridos	(14.523)	(12.632)	15,0%	(18.661)	-22,2%	(33.184)	(21.387)	55,2%
Variação Monetária Passiva	(904)	(5.867)	-84,6%	(730)	23,8%	(1.634)	(8.923)	-81,7%
Comissões e despesas bancárias	(682)	(254)	168,5%	93	-833,3%	(589)	(549)	7,3%
Outras Despesas Financeiras	(649)	(4.586)	-85,8%	(1.995)	-67,5%	(2.644)	(5.638)	-53,1%
Total de Despesas Financeiras	(16.758)	(23.339)	-28,2%	(21.293)	-21,3%	(38.051)	(36.497)	4,3%
Resultado Financeiro	(4.993)	(1.487)	235,8%	(9.148)	-45,4%	(14.141)	1.436	-1084,7%

EBITDA

No 2T23, o EBITDA totalizou R\$ 52,5 milhões, um aumento de 55,5% ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA de R\$ 33,7 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 15,7%, em linha com o mesmo período do ano anterior. Com relação ao 1T23, o EBITDA foi 3,6% superior e a Margem EBITDA ficou 3,0 p.p. abaixo do registrado no trimestre anterior.

No acumulado do ano, o EBITDA somou R\$ 103,1 milhões, um crescimento de 59,8% em relação ao 6M22, com uma Margem EBITDA de 17,1% ou 1,9 p.p. acima do mesmo período do ano anterior.

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

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Lucro Antes do IR e da CS	39.996	26.666	50,0%	33.719	18,6%	73.715	55.711	32,3%
(-) Receitas Financeiras	11.765	21.852	-46,2%	12.145	-3,1%	23.910	37.933	-37,0%
(+) Despesas Financeiras	16.758	23.339	-28,2%	21.294	-21,3%	38.051	36.497	4,3%
(+) Depreciação e Amortização	7.478	5.578	34,1%	7.776	-3,8%	15.254	10.236	49,0%
EBITDA	52.467	33.731	55,5%	50.644	3,6%	103.110	64.511	59,8%

(R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Receita Operacional Líquida	334.239	214.065	56,1%	270.251	23,7%	604.490	424.613	42,4%
Margem EBITDA	15,7%	15,8%	-0,1 p.p.	18,7%	-3,0 p.p.	17,1%	15,2%	1,9 p.p.
EBITDA	52.467	33.731	55,5%	50.644	3,6%	103.110	64.511	59,8%
(+) Ajuste a Valor Presente	432	1.736	-75,1%	250	72,8%	682	3.852	-82,3%
(+) Outras receitas e despesas	1.908	(1.832)	-204,1%	(5.896)	-132,4%	(3.988)	(6.895)	-42,2%
(+) Encargos Financeiros no Custo	31.838	13.727	131,9%	20.942	52,0%	52.780	27.425	92,5%
EBITDA Ajustado	86.645	47.362	82,9%	65.940	31,4%	152.584	88.893	71,6%
Receita Operacional Líquida Ajustada	334.671	215.801	55,1%	270.501	23,7%	605.172	428.465	41,2%
Margem EBITDA Ajustada	25,9%	21,9%	4,0 p.p.	24,4%	1,5 p.p.	25,2%	20,7%	4,5 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

No **2T23**, a Companhia registrou um **Lucro Líquido consolidado** de **R\$ 32,5 milhões**, um aumento de **49,7%** em relação ao mesmo período do ano passado e crescimento de 16,8% em relação ao 1T23. O **Lucro Líquido da controladora** alcançou **R\$ 7,1 milhões**, redução de **39,9%** sobre o mesmo período do ano anterior, a redução é explicada pela queda nos resultados, principalmente dos empreendimentos onde a Parte Helbor é mais representativa. Em relação ao 1T23, o Lucro Líquido da controladora apresentou um aumento de **7,6%**.

A **Margem Líquida** da controladora do período atingiu **2,1%**, piora de 3,4 p.p. frente à margem do 2T22. Já na comparação com o trimestre anterior houve uma redução de 0,3 p.p.

No acumulado do ano o **Lucro Líquido consolidado** somou **R\$ 60,4 milhões**, um crescimento de **25,5%** em relação ao ano de 2022. Já o **Lucro Líquido da controladora** alcançou **R\$ 13,6 milhões**, uma redução de 39,7%, explicada pelo reconhecimento de resultados menores, principalmente nos empreendimentos onde a Parte Helbor é mais representativa.

A **Margem Líquida** da controladora no período dos 6M23 foi de **2,3%**, redução de 3,1 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

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	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Margem Líquida (%)	2,1%	5,5%	-3,4 p.p.	2,4%	-0,3 p.p.	2,3%	5,3%	-3,1 p.p.
ROAE Consolidado UDM (%) ¹	5,3%	7,2%	-1,9 p.p.	5,4%	-0,1 p.p.	5,3%	7,2%	-1,9 p.p.
Lucro por ação (R\$) ²	0,05	0,09	-39,9%	0,05	7,6%	0,25	0,17	44,7%

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\$ 501,2 milhões** no 2T23, uma queda de 14,1% quando comparada ao 2T22. Já em relação ao 1T23 houve queda de 14,8%. A **Margem a Apropriar** do 2T23 registrou **31,1%**, queda de 2,9 p.p. se comparada ao 2T22 e uma redução de 1,6 p.p. em relação ao 1T23, 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)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23
Receita a Apropriar	501.224	583.187	-14,1%	588.034	-14,8%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(345.353)	(384.863)	-10,3%	(395.464)	-12,7%
Resultado a Apropriar	155.871	198.324	-21,4%	192.570	-19,1%
Margem a Apropriar (%)	31,1%	34,0%	-2,9 p.p.	32,7%	-1,6 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\$ 977,3 milhões** no 2T23, sendo R\$ 319,6 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 657,7 milhões de unidades em construção. O aumento no saldo de recebíveis do 2T23 em relação ao 2T22 foi de 9,8 %, explicado, principalmente pelo maior saldo em Contas a receber, explicado pelo aumento no volume de recebimentos de clientes em função do volume de vendas realizadas no período, parcialmente compensado pelos Outros créditos, cujos valores são compostos por alienações de participações societárias e créditos compostos por sócios não controladores. Quando comparado ao 1T23, o acréscimo foi de 17,3%, principalmente na linha de Contas a receber, em função das vendas realizadas no período.

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

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	2T23	1T23	2T23 x 1T23	2T23	1T23	2T23 x 1T23	2T23	1T23	2T23 x 1T23
Contas a Receber	303.374	321.036	-5,5%	648.363	522.548	24,1%	951.737	843.584	12,8%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(20.651)	(20.309)	1,7%	(20.651)	(20.309)	1,7%
Provisão para risco de crédito e distrato	(26.577)	(27.950)	-4,9%	(473)	(843)	-43,9%	(27.050)	(28.793)	-6,1%
Outros Créditos	42.792	36.426	17,5%	30.479	2.530	1104,7%	73.271	38.956	88,1%
Total	319.589	329.512	-3,0%	657.718	503.926	30,5%	977.307	833.438	17,3%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	2T23	2T22	2T23 x 2T22	2T23	2T22	2T23 x 2T22	2T23	2T22	2T23 x 2T22
Contas a Receber	303.374	335.836	-9,7%	648.363	346.667	87,0%	951.737	682.503	39,4%
Ajuste a Valor Presente	-	0	n.a.	(20.651)	(16.818)	22,8%	(20.651)	(16.818)	22,8%
Provisão para risco de crédito e distrato	(26.577)	(43.035)	-38,2%	(473)	(2.524)	-81,3%	(27.050)	(45.559)	-40,6%
Outros Créditos	42.792	172.250	-75,2%	30.479	98.003	-68,9%	73.271	270.253	-72,9%
Total	319.589	465.051	-31,3%	657.718	425.328	54,6%	977.307	890.379	9,8%

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de **Disponibilidades** totalizou **R\$ 427,0 milhões** no encerramento do trimestre, o que representa um aumento de 37,5% em relação ao saldo existente de R\$ 310,5 milhões ao fim do 2T22. Tal aumento é explicado, principalmente pela captação de recursos através de instrumentos financeiros e maior volume de repasses entre os períodos.

Na comparação com o trimestre anterior houve um aumento de 59,8% vis-à-vis o montante de R\$ 267,2 milhões registrado no 1T23.



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)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23
Empréstimos	511.208	364.934	40,1%	377.297	35,5%
Financiamento de Obra	618.510	386.856	59,9%	550.732	12,3%
CRI e CCB de projetos imobiliários	939.949	719.159	30,7%	891.071	5,5%
Endividamento Total	2.069.667	1.470.949	40,7%	1.819.100	13,8%
Curto Prazo	696.702	564.808	23,4%	659.341	5,7%
Longo Prazo	1.372.965	906.141	51,5%	1.159.759	18,4%

No período, a dívida bruta encerrou 40,7% acima do 2T22, tal aumento é explicado pela capitalização do estoque de unidades prontas e pela necessidade de financiamentos direcionados à produção. Na comparação com o 1T23 a dívida bruta cresceu R\$ 13,8%, explicada pelos mesmos motivos citados anteriormente.

A Dívida Líquida da Helbor representa 73,7% do Patrimônio Líquido consolidado.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da Dívida Líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23
Endividamento Total	2.069.667	1.470.949	40,7%	1.819.100	13,8%
Disponibilidades	427.020	310.546	37,5%	267.246	59,8%
Dívida Líquida	1.642.647	1.160.403	41,6%	1.551.854	5,9%
Financiamento de Obra (SFH, CCB e CRI)	1.558.459	1.106.015	40,9%	1.441.803	8,1%
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	84.188	54.388	54,8%	110.051	-23,5%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.228.672	1.957.514	13,9%	2.175.758	2,4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	73,7%	59,3%	14,4 p.p.	71,3%	2,4 p.p.
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI) / Patrimônio Líquido Consolidado	3,8%	2,8%	1,0 p.p.	5,1%	-1,3 p.p.



No 2T23 registramos **Cash Burn** de R\$ 90,8 milhões devido à maior necessidade de investimentos nas SPE's durante o período.

Endividamento (R\$ Mil)	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Disponibilidades	310.546	303.599	335.466	267.246	427.020
Empréstimos e Financiamentos	1.470.949	1.614.711	1.815.950	1.819.100	2.069.667
Dívida Líquida - Início do período	1.007.274	1.160.403	1.311.112	1.480.484	1.551.854
Dívida Líquida - Fim do período	1.160.403	1.311.112	1.480.484	1.551.854	1.642.647
(Cash Burn) Geração de Caixa	(153.129)	(150.709)	(169.372)	(71.370)	(90.793)



2) EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes.

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

DATA: 11 de agosto 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	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1T23	2T23 x 1T23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Lançamentos (R\$ mil)								
VGTV Total	0	387.849	n.a	212.431	n.a.	212.431	1.137.896	-81,3%
VGTV Helbor	0	288.944	n.a	106.216	n.a.	106.216	704.078	-84,9%
Participação Helbor (%)	n.a	74,5%	n.a.	50,0%	n.a.	50,0%	61,9%	-11,9 p.p.
Número de Empreendimentos Lançados	0	5	n.a	1	n.a	1	9	-88,9%
Número de Unidades Lançadas	0	604	n.a	171	n.a	171	908	-81,2%
Vendas Contratadas (R\$ mil)								
Vendas Contratadas Totais	366.956	374.019	-1,9%	353.694	3,7%	720.650	699.493	3,0%
Vendas Contratadas Helbor	221.729	247.599	-10,4%	222.791	-0,5%	444.519	437.304	1,6%
Participação Helbor (%)	60,4%	66,2%	-5,8 p.p.	63,0%	-2,6 p.p.	61,7%	62,5%	-0,8 p.p.
Número de Unidades Vendidas	518	513	5	488	30	1.006	885	121
VSO Parte Helbor (%)	11,9%	10,1%	1,8 p.p.	10,5%	1,4 p.p.	20,9%	17,8%	3,1 p.p.
Banco de Terrenos (R\$ mil)								
VGTV Total	10.536.336	10.295.465	2,3%	10.047.328	4,9%	10.536.336	10.295.465	2,3%
VGTV Helbor	6.876.612	6.419.968	7,1%	6.290.366	9,3%	6.876.612	6.419.968	7,1%
Estoque (R\$ mil)								
Estoque Total	2.641.857	3.324.483	-20,5%	3.010.227	-12,2%	2.641.857	3.324.483	-20,5%
Estoque Helbor	1.632.109	2.161.560	-24,5%	1.856.738	-12,1%	1.632.109	2.161.560	-24,5%
Entregas (R\$ mil)								
VGTV Total	0	0	n.a.	345.952	n.a.	345.952	0	n.a.
VGTV Helbor	0	0	n.a.	241.973	n.a.	241.973	0	n.a.
Número de Unidades Entregues	0	0	n.a.	576	n.a.	576	0	n.a.
Destaques Financeiros (R\$ mil)								
Receita Operacional Líquida	334.239	214.065	56,1%	270.251	23,7%	604.490	424.613	42,4%
Lucro/Prejuízo Bruto	88.202	59.081	49,3%	79.060	11,6%	167.262	117.957	41,8%
Margem Bruta (%)	26,4%	27,6%	-1,2 p.p.	29,3%	-2,9 p.p.	27,7%	27,8%	-0,1 p.p.
Margem Bruta Ajustada (%)	36,0%	34,5%	1,5 p.p.	37,1%	-1,1 p.p.	36,5%	34,8%	1,7 p.p.
DGA / Receita Líquida (%)	8,0%	11,6%	-3,6 p.p.	8,9%	-0,9 p.p.	8,4%	11,6%	-3,2 p.p.
EBITDA	52.467	33.731	55,5%	50.644	3,6%	103.110	64.511	59,8%
Margem EBITDA (%)	15,7%	15,8%	-0,1 p.p.	18,7%	-3,0 p.p.	17,1%	15,2%	1,9 p.p.
Margem EBITDA Ajustada (%)	25,9%	21,9%	4,0 p.p.	24,4%	1,5 p.p.	25,2%	20,7%	4,5 p.p.
Lucro/Prejuízo Líquido Controlador	7.072	11.774	-39,9%	6.573	7,6%	13.645	22.617	-39,7%
Margem Líquida (%)	2,1%	5,5%	-3,4 p.p.	2,4%	-0,3 p.p.	2,3%	5,3%	-3,1 p.p.
ROAE Consolidado UDM (%) ¹	5,3%	7,2%	-1,9 p.p.	5,4%	-0,1 p.p.	5,3%	7,2%	-1,9 p.p.
Lucro por ação (R\$) ²	0,05	0,09	-39,9%	0,05	7,6%	0,25	0,17	44,7%
Resultados a Apropriar (R\$ mil)								
Receita Líquida a Apropriar	501.224	583.187	-14,1%	588.034	-14,8%	501.224	583.187	-14,1%
Resultados a Apropriar	155.871	198.324	-21,4%	192.570	-19,1%	155.871	198.324	-21,4%
Margem a Apropriar (%)	31,1%	34,0%	-2,9 p.p.	32,7%	-1,6 p.p.	31,1%	34,0%	-2,9 p.p.
Endividamento (R\$ mil)								
Dívida Líquida	1.642.647	1.160.403	41,6%	1.551.854	5,9%	1.642.647	1.160.403	41,6%
Dívida Líquida ex-SFH	84.188	54.388	54,8%	110.051	-23,5%	84.188	54.388	54,8%
Dív. LÍQ / Patrim. LÍQ. Consol. (%)	73,7%	59,3%	14,4 p.p.	71,3%	2,4 p.p.	73,7%	59,3%	14,4 p.p.
Dív. LÍQ ex-SFH / Patrim. LÍQ. Consol. (%)	3,8%	2,8%	1,0 p.p.	5,1%	-1,3 p.p.	3,8%	2,8%	1,0 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.	VGW Total (R\$ mil)	VGW 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	100%	100%
	Link Office, Mall & Stay	dez-11	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial e Médio-Alto	644	367.723	294.179	95%	100%
2012	Helbor Offices São Vicente	set-12	Entregue	São Vicente	Comercial	472	145.066	130.559	67%	100%
	Adagio Alphaville	out-12	Entregue	Barueri	Hotel	275	83.238	33.295	67%	100%
	Landscape by Helbor	nov-12	Entregue	Mogi das Cruzes	Alto	192	229.020	183.216	99%	100%
2013	Square Offices & Mall	dez-12	Entregue	Taubaté	Comercial	138	35.481	31.933	98%	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%
2014	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	97%	100%
	Up Offices Berrini	mar-14	Entregue	São Paulo	Comercial	234	88.178	66.134	94%	100%
2015	Adagio Batel	set-14	Entregue	Curitiba	Médio-Alto	221	72.070	57.656	75%	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	99%	100%
2016	Helbor Downtown Offices	out-14	Entregue	São José dos Campos	Comercial	203	52.997	52.992	78%	100%
	Helbor Urban Resort - 1ª fase	mar-15	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	176	57.191	40.034	91%	100%
	Helbor Art Paulista	dez-16	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	204	106.196	106.196	92%	100%
2018	Helbor Patteo Bosque Maia - 2ª fase	jun-18	Entregue	Guarulhos	Médio-Alto	192	120.732	96.586	100%	100%
	Helbor Spazio Vita	set-18	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	170	85.348	76.813	98%	100%
	My Helbor Osasco	nov-18	Entregue	Osasco	Médio-Alto	155	61.359	61.359	94%	100%
2019	Helbor Praças Ipoema	nov-18	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio	268	96.111	73.411	97%	100%
	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	96%	100%
2020	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	56%	86%
	Helbor My Square	nov-19	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	252	115.963	57.982	92%	100%
2021	Helbor Passeo Patteo Mogilar - 1ª Fase	nov-19	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	324	229.989	183.991	92%	100%
	Helbor Edition Vila Madalena	dez-19	mar-23	São Paulo	Alto	169	107.482	96.734	79%	98%
	Helbor Window Moema	set-20	mai-23	São Paulo	Alto	211	138.391	83.035	100%	79%
2022	DNA Taquaral	nov-20	jun-23	Campinas	Médio-Alto	90	47.694	33.386	63%	86%
	Caminhos da Lapa - Elo	nov-20	jun-23	São Paulo	Médio	308	157.642	60.203	73%	95%
	Reserva Ipoema by Helbor - 1ª Fase	nov-20	mai-23	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	70	91.120	36.448	60%	89%
2023	Helbor Allure	dez-20	jul-23	São Paulo	Alto	30	52.835	44.910	77%	96%
	Helbor Signature	dez-20	jul-23	Joinville	Alto	66	84.157	84.157	63%	88%
	Helbor Patteo Klabin - 1ª Fase	fev-21	jan-24	São Paulo	Médio-Alto	306	124.657	74.794	95%	63%
2024	Helbor Passeo Patteo Mogilar - 2ª Fase	mai-21	out-23	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	108	97.340	77.872	37%	93%
	Reserva Caminhos da Lapa - 1ª Fase	jun-21	jun-24	São Paulo	Médio-Alto	171	198.197	99.098	77%	70%
	Helbor Grand Home Patteo Klabin - 2ª Fase	jun-21	jun-24	São Paulo	Alto	240	376.193	225.716	53%	42%
2025	Reserva Ipoema by Helbor Home - 2ª Fase	jun-21	set-24	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	134	79.168	31.667	61%	93%
	Helbor Patteo São Paulo - 1ª Fase	jul-21	mai-24	São Paulo	Médio-Alto	167	123.704	61.846	91%	76%
	To. LIV Pinheiros - 1ª Fase	ago-21	fev-24	São Paulo	Econômico	176	53.244	26.622	92%	72%
2026	Helbor B. LIV	set-21	jan-24	São Paulo	Econômico	347	102.008	102.008	44%	45%
	Residencial - Casa Vila Nova	dez-21	fev-24	São Paulo	Altíssimo	12	65.235	45.665	33%	57%
	To. LIV Pinheiros - 2ª Fase	dez-21	set-24	São Paulo	Econômico	224	72.756	36.378	33%	27%
2027	ELO Duo - Caminhos da Lapa	dez-21	set-24	São Paulo	Médio	376	221.061	86.656	48%	44%
	Helbor Jardins por Artefacto	mar-22	nov-24	São Paulo	Altíssimo	17	242.676	133.472	65%	17%
	Figueira Leopoldo	jan-22	jan-25	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	160.283	19%	16%
2028	Reserva Caminhos da Lapa - 2ª Fase	mar-22	mar-25	São Paulo	Médio-Alto	56	93.551	46.776	59%	26%
	Helbor My Way Guanabara	mar-22	out-24	Campinas	Médio	210	93.254	74.603	73%	22%
	My Place Jardim Botânico by Helbor	abr-22	set-24	Curitiba	Médio	146	63.249	44.274	44%	15%
2029	Helbor New Patteo Osasco - 1ª Fase	abr-22	mar-25	Osasco	Médio	95	54.586	38.210	59%	17%
	Reserva Ipoema by Helbor Home - 3ª Fase	abr-22	nov-23	Mogi das Cruzes	Médio	67	45.981	18.392	33%	82%
	Helbor Patteo São Paulo - 2ª Fase	abr-22	mai-24	São Paulo	Médio	83	71.924	35.958	48%	73%
2030	Duo Lifestyle by Helbor	jun-22	abr-25	São Paulo	Médio-Alto	213	152.109	152.109	53%	7%
	Helbor Patteo São Bernardo 1ª Fase	ago-22	fev-27	São Bernardo do Campo	Médio	114	57.465	28.733	82%	11%
	Fazenda Itapety - 1ª Fase	set-22	mai-25	Mogi das Cruzes	Alto	707	521.184	153.749	100%	99%
2031	Metropolitan Vila Nova by Helbor - 1ª Fase	dez-22	abr-26	São Paulo	Alto	70	250.160	150.096	14%	0%
	Helbor Patteo São Bernardo - 2ª Fase	nov-22	fev-27	São Bernardo do Campo	Médio	108	61.607	30.803	47%	11%
	Reserva Caminhos da Lapa - 3ª Fase	mar-23	mar-25	São Paulo	Médio-Alto	171	212.431	106.216	26%	27%

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	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Receita líquida	7.214	2.763	604.490	424.613
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.069)	-	(437.228)	(306.656)
Lucro (prejuízo) bruto	6.145	2.763	167.262	117.957
Despesas e receitas:				
Despesas gerais e administrativas	(37.073)	(33.658)	(50.752)	(49.228)
Despesas comerciais	(2.235)	(1.261)	(58.962)	(41.360)
Despesas tributárias	(1.245)	(1.314)	(4.958)	(4.253)
Outras receitas e despesas	(4.853)	4.555	3.988	6.895
Equivalência patrimonial	84.053	49.637	31.278	24.264
Resultado antes do resultado financeiro	44.792	20.722	87.856	54.275
Resultado financeiro:				
Despesas financeiras	(48.232)	(10.328)	(38.051)	(36.497)
Receitas financeiras	17.354	12.243	23.910	37.933
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	13.914	22.637	73.715	55.711
Imposto de renda e contribuição social:				
Correntes	-	-	(10.103)	(7.623)
Diferidos	(269)	(20)	(3.259)	17
Lucro (prejuízo) do período	13.645	22.617	60.353	48.105
Lucro (prejuízo) do período atribuível à:				
Acionistas controladores	-	-	13.645	22.617
Acionistas não controladores	-	-	46.708	25.488
Total	-		60.353	48.105
Lucro (prejuízo) básico por ação (valor expresso em Reais)	0,1028	0,1704		

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	72.810	21.538	262.276	153.144
Títulos e valores mobiliários	30.368	53.116	164.744	182.322
Contas a receber	7.022	6.084	668.372	457.848
Imóveis a comercializar	1.258	1.258	2.545.132	2.135.996
Outros ativos	19.292	19.725	91.218	76.965
Total do ativo circulante	130.750	101.721	3.731.742	3.006.275
Ativo não circulante				
Contas a receber	33.303	38.026	308.935	319.229
Imóveis a comercializar	815	815	632.382	993.325
Partes relacionadas	990.031	879.941	66.934	58.390
Depósitos judiciais	2.889	2.937	16.907	15.992
Outros ativos	-	-	61.854	56.016
Investimentos	2.739.702	2.516.213	436.274	482.095
Propriedades para investimento	8.764	9.832	168.613	170.031
Imobilizado e intangível	40.145	42.839	89.217	96.178
Total do ativo não circulante	3.815.649	3.490.603	1.781.116	2.191.256
Total do ativo	3.946.399	3.592.324	5.512.858	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	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	536.045	488.384	665.320	583.678
Debêntures	31.382	60.612	31.382	60.612
Fornecedores	1.808	1.645	43.032	30.382
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	10.033	10.867	15.697	16.493
Passivo a descoberto de investidas	35.591	24.025	-	-
Tributos diferidos	93	93	14.464	10.521
Adiantamentos de clientes	-	-	154.324	147.241
Credores por imóveis compromissados	-	-	69.120	85.235
Contas a pagar	3.596	1.062	24.778	18.171
Partes relacionadas	1.130.260	989.687	13.233	25.678
Dividendos a pagar	-	12.125	-	12.125
Total do passivo circulante	1.748.808	1.588.500	1.031.350	990.136
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	742.042	575.699	1.332.113	1.145.731
Debêntures	40.852	25.929	40.852	25.929
Tributos diferidos	4.074	3.737	26.812	24.382
Adiantamentos de clientes	-	-	490.280	505.380
Credores por imóveis compromissados	-	-	316.122	323.300
Contas a pagar	24.499	25.736	32.301	40.044
Provisão para demandas judiciais	329	573	14.356	17.812
Total do passivo não circulante	811.796	631.674	2.252.836	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:	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	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	13.645	-	13.645	-
	1.385.795	1.372.150	1.385.795	1.372.150
Participação de acionistas não controladores	-	-	842.877	752.667
Total do patrimônio líquido	1.385.795	1.372.150	2.228.672	2.124.817
Total do passivo e patrimônio líquido	3.946.399	3.592.324	5.512.858	5.197.531



EARNINGS RELEASE

Second Quarter 2023



HBOR
B3 LISTED NM

HIGHLIGHTS

Mogi das Cruzes, August 10th, 2023 – Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), a residential real estate developer, announces today its results for the second quarter of 2023 (2Q23).

HELBOR REACHES R\$ 721 MILLION IN GROSS SALES AND R\$ 605 MILLION OF NET REVENUE IN 6M23



Total Gross Sales in the quarter reached R\$ 367 million, representing a 14% increase in the sale of units finished and under construction compared to the previous year 2Q22 and a 4% growth in total sales compared to 1Q23.

In YTD Total Gross Sales totaled R\$ 721 million, of which R\$ 691 million correspond to the sale of finished and under construction units, an increase of 47% over the same period last year;



The Sales over Supply measured by Total SoS in 2Q23 was 12.2%, 1.8 p.p. above the SoS registered in the same period of the previous year. The SoS Helbor's share registered an increase of 1.4 p.p. compared to 2Q22 and to 1Q23;



Of the Total Sales for the quarter, 100% correspond to sale of inventory;



Net Operating Revenue totaled R\$ 334 million, 56.1% higher than the same period of the last year and 23.7% above 1Q23. The Gross Margin reached 26.4%, a decrease of 1.2 p.p. in comparison with the same period last year and 2.9 p.p. below the last quarter;



The Net Income was R\$ 32.5 million in the 2Q23, the portion attributable to the Controller recorded R\$ 7.1 million of net income, corresponding to a consolidated net margin of 9.7%.

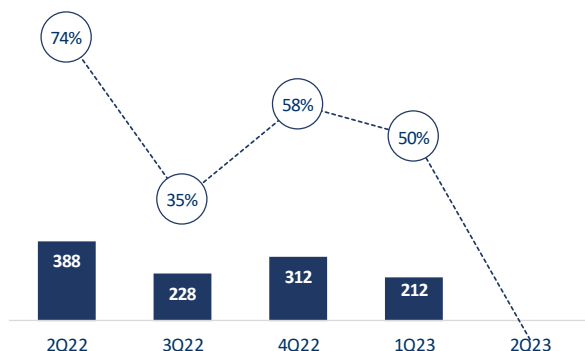
CONTENTS

TABLE OF CONTENTS

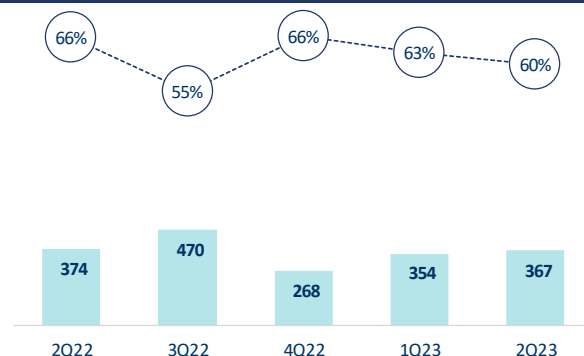
HIGHLIGHT	2
1) HELBOR'S INDICATORS	4
2) MANAGEMENT'S COMMENTS	5
3) OPERATING DATA	6
LAUNCHES	6
CONTRACTED SALES	6
INVENTORY	9
LAND BANK	12
DELIVERIES	13
4) FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE	14
NET OPERATING REVENUE	14
OPERATING COSTS	14
GROSS INCOME (LOSS)	15
SELLING EXPENSES	17
FINANCIAL INCOME (LOSS)	17
BACKLOG INCOME (LOSS)	20
RECEIVABLES	20
5) SUBSEQUENT EVENTS	23
6) IR CONTACT	23

1) HELBOR'S INDICATORS

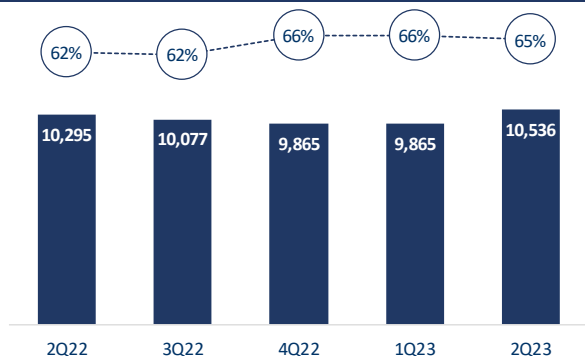
LAUNCHES - TOTAL PSV (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (%)



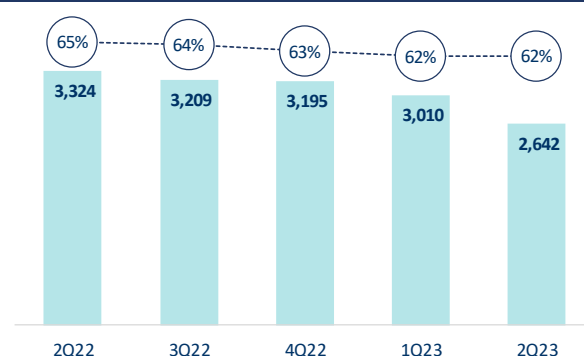
TOTAL SALES (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (%)



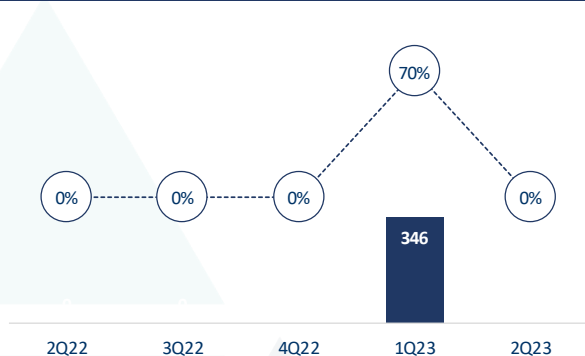
TOTAL LANDBANK (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (%)



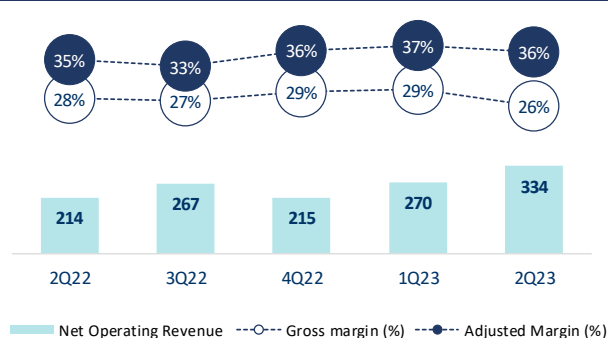
TOTAL INVENTORY (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (%)



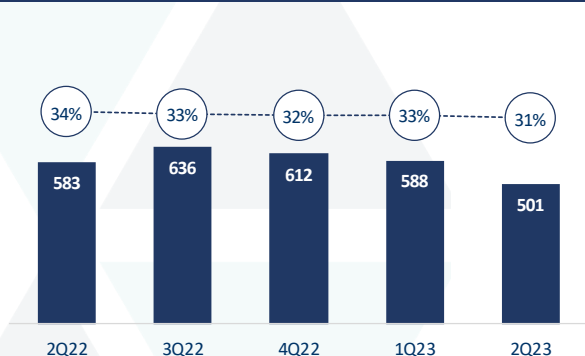
TOTAL DELIVERIES (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (%)



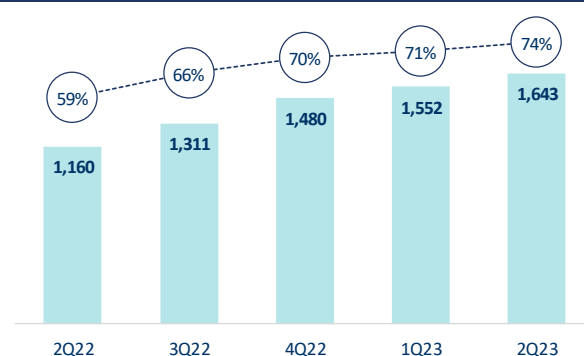
NET REVENUE (R\$ million) and GROSS MARGIN and ADJUSTED MARGIN (%)



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



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





2) MANAGEMENT'S COMMENTS

We closed the first half of 2023 with positive operating and financial indicators, maintaining the cycle of resumption from results generated by the Company, which has been reaping the rewards from its strategy.

In line with the strategy adopted in the first half of 2023, we did not carry out any launches in the period. In relation to sales, we totaled R\$ 721 million in the semester, 93% of which corresponded to finished and under construction units, as a result of the strategy adopted in the period that focused on the sale of its inventory.



It is worth mentioning the realization of another "Só a Helbor Tem" event, which took place simultaneously in the cities of São Paulo, Mogi das Cruzes and Curitiba, reaching R\$ 116 million of Total PSV sold, registering another excellent performance in its sales.



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

3) OPERATING DATA

LAUNCHES

In line with the strategy adopted in the first half of 2023, Helbor did not carry out launches in 2Q23, focusing on the sale of its units in inventory.

In the table below we detail the launches made in the first 6M23:

Developments (PSV in R\$ '000)	Location	Segment	Units ¹	Total Net PSV ¹	Helbor Net PSV ¹	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%
Total 2Q23 - 0			0	0	0	0%
Total 6M23 - 1 Development			171	212,431	106,216	50%

1 - Net of swap agreements

CONTRACTED SALES

Total Gross Sales for the quarter were **R\$ 367.0 million**, an increase of 3.7% compared to 1Q23, and a decrease of 1.9% compared to the same quarter of the previous year. It is worth mentioning that there were no launches in 2Q23 and in the same period of the last year sales from launches totaled R\$ 50.9 million, excluding this effect, 2Q23 sales would register an increase of 13.6%. **The Gross Sales of Helbor's Share** totaled **R\$ 221.7 million** in 2Q23, a slight decrease of 0.5% compared to 1Q23 and a decrease of 10.4% when compared to 2Q22, but excluding sales of launches, there is an increase of 8.0% in sales of finished and under construction units. In the **YTD sales** totaled **R\$ 720.7 million**, an increase of 3.0% over the same period of the last year. **The Helbor's Share** totaled **R\$ 444.5 million**, up 1.6% from 6M22.

Of **Total Sales** in **2Q23**, **27.5%** correspond to the sale of finished units, **72.5%** under construction. In the **YTD**, the sales profile was **30.0%** corresponding to finished units, **63.2%** under construction and **6.7%** launches.

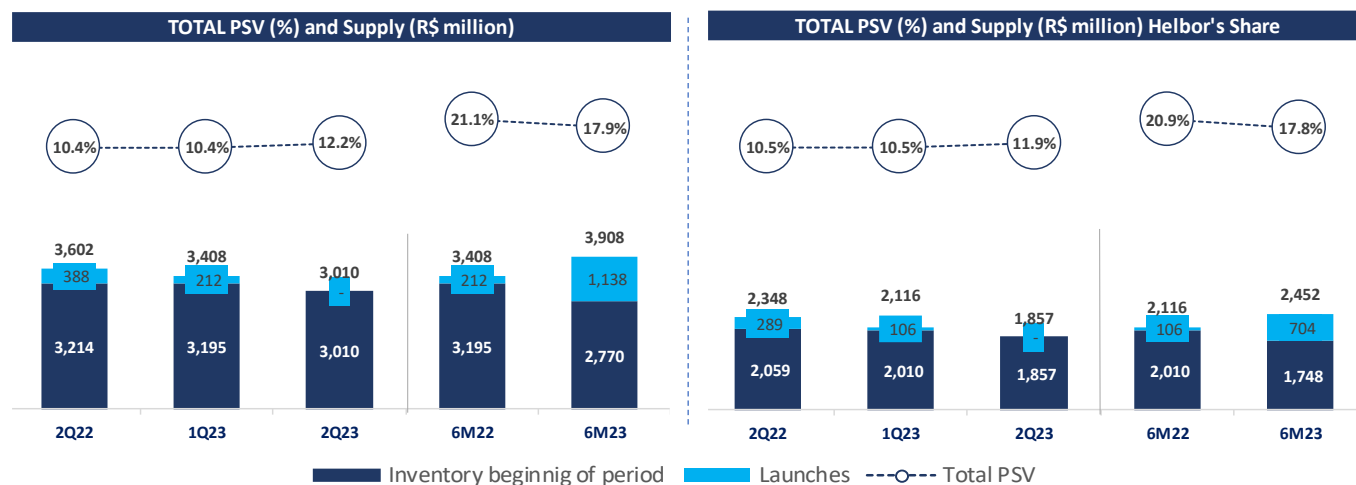
The **Total Sales over Supply** measured by the **SoS** index was **12.2%** in 2Q23, 1.8 p.p. above the **SoS** presented in 2Q22. The **SoS Helbor's Share** reached 11.9%, an increase of 1.4 p.p. in relation to the same period of the previous year and when compared to 1Q23. In 6M23 **SoS** was 21.1%, 3.2 p.p. above the value recorded in 6M22. **SoS Helbor's Share** reached **20.9%**, an increase of 3.1 p.p. compared to the same period of the previous year.

Cancellations totaled **R\$ 30.9 million** in the quarter, of which R\$ 22.4 million from Helbor. In the accumulated of the year the cancellations totaled **R\$ 59.1 million**.

For the quarter, **Net Sales of Cancellations** totaled **R\$ 337.6 million**, with Helbor's Share net of contracts being R\$ 200.2 million. In the **YTD Net Sales of cancellations** totaled **R\$ 661.6 million**, with the Helbor's Share totaling **R\$ 400.3 million**.

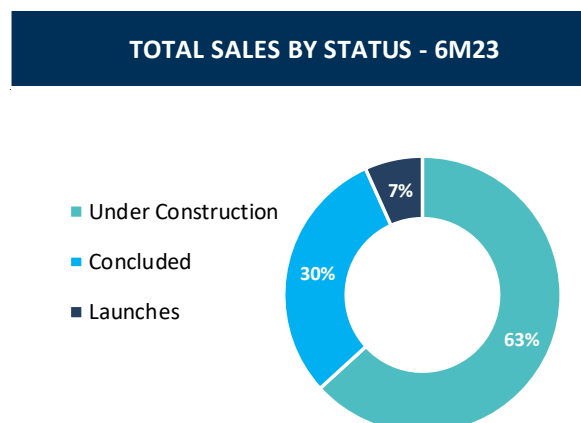
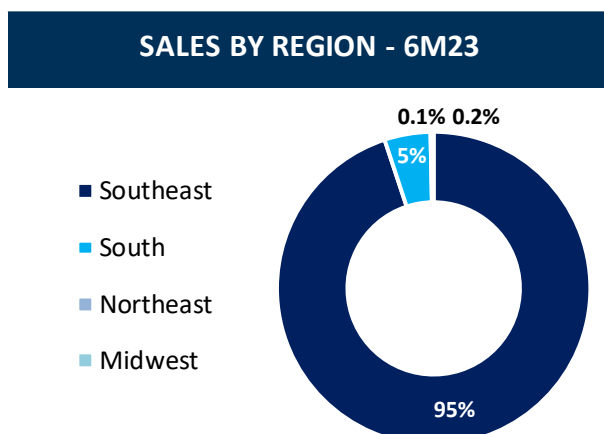
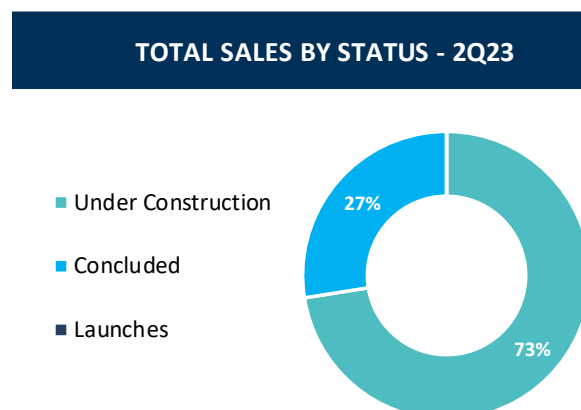
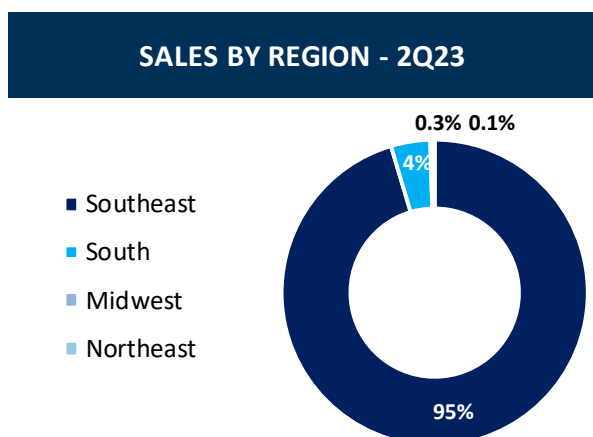
OPERATING DATA

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



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

Sales (100%)	2Q23	1Q23	2Q23 x 1Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Ultra High	63,756	44,248	44.1%	88,378	-27.9%	108,004	199,656	-45.9%
High	32,550	66,465	-51.0%	50,926	-36.1%	99,016	99,737	-0.7%
Commercial	38,779	30,937	25.3%	24,976	55.3%	69,716	53,104	31.3%
Medium High	167,310	149,487	11.9%	134,019	24.8%	316,797	226,983	39.6%
Medium	55,912	53,587	4.3%	68,430	-18.3%	109,499	106,538	2.8%
Economic	8,649	8,970	-3.6%	7,290	18.6%	17,619	13,475	30.8%
Total	366,956	353,694	3.7%	374,019	-1.9%	720,650	699,493	3.0%



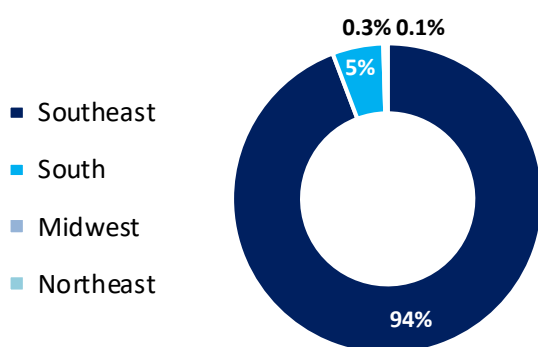


OPERATING DATA

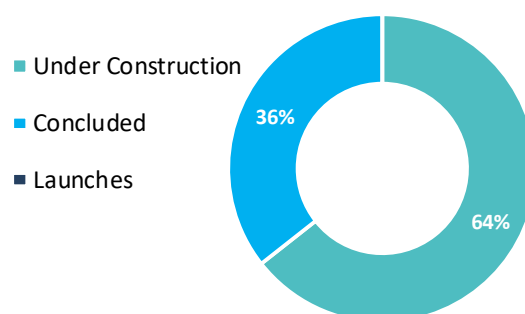
The tables and charts below show the breakdown of Helbor's Share in contracted sales by product profile, region and status:

Sales (% Helbor)	2Q23	1Q23	2Q23 x 1Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Ultra High	36,660	23,711	54.6%	46,875	-21.8%	60,371	106,376	-43.2%
High	21,587	41,637	-48.2%	34,528	-37.5%	63,224	65,367	-3.3%
Commercial	32,071	25,790	24.4%	20,523	56.3%	57,861	44,050	31.4%
Medium High	95,273	92,591	2.9%	94,600	0.7%	187,864	147,716	27.2%
Medium	30,127	32,024	-5.9%	45,869	-34.3%	62,151	64,317	-3.4%
Economic	6,010	7,038	-14.6%	5,204	15.5%	13,048	9,478	37.7%
Total	221,729	222,791	-0.5%	247,599	-10.4%	444,519	437,304	1.6%

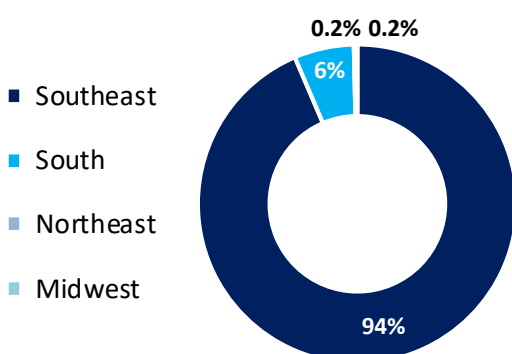
SALES BY REGION HELBOR'S SHARE - 2Q23



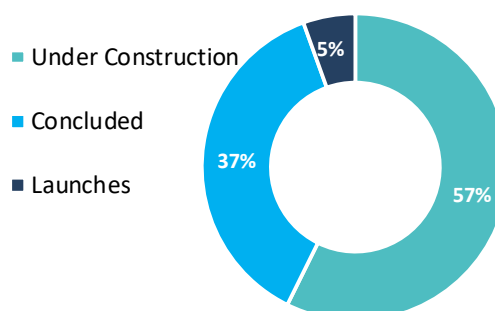
SALES BY STATUS HELBOR'S SHARE - 2Q23



SALES BY REGION HELBOR'S SHARE - 6M23



SALES BY STATUS HELBOR'S SHARE - 6M23

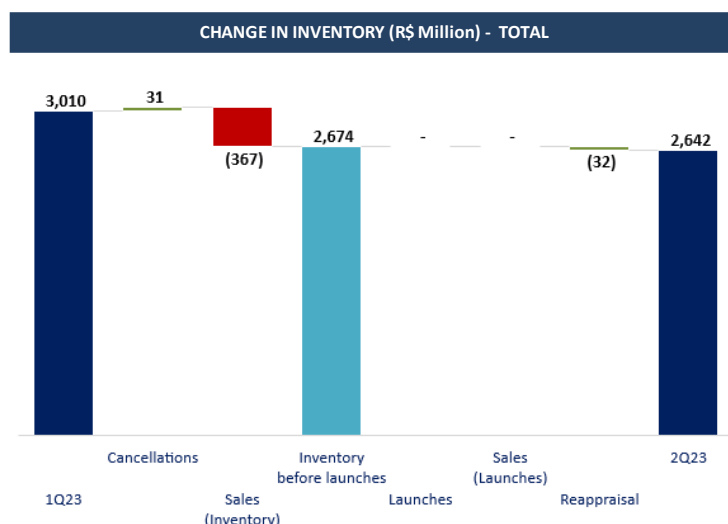


OPERATING DATA

INVENTORY

Total inventory at market value in the end of 2Q23 was **R\$ 2,642 million**, of which **R\$ 1.632 million** are Helbor's Share (61.8% share). In comparison with 1Q23, the total inventory decreased 12.2% and Helbor's Share decreased 12.1% explained by the volume of sales nsabilidain the period (R\$ 366.9 million)

The chart below shows the change in inventory between 1Q23 and 2Q23:



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

2Q23					
Legacy x New Cycle Total Finished Inventory	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23
Legacy ¹	264,425	523,851	-49.5%	324,786	-18.6%
New Cycle ²	72,054	183,249	-60.7%	113,574	-36.6%
Total	336,479	707,100	-52.4%	438,360	-23.2%

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:

2Q23					
Legacy x New Cycle Finished Inventory % Helbor	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23
Legacy ¹	222,491	437,919	-49.2%	272,307	-18.3%
New Cycle ²	51,104	120,207	-57.5%	82,624	-38.1%
Total	273,595	558,126	-51.0%	354,930	-22.9%

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



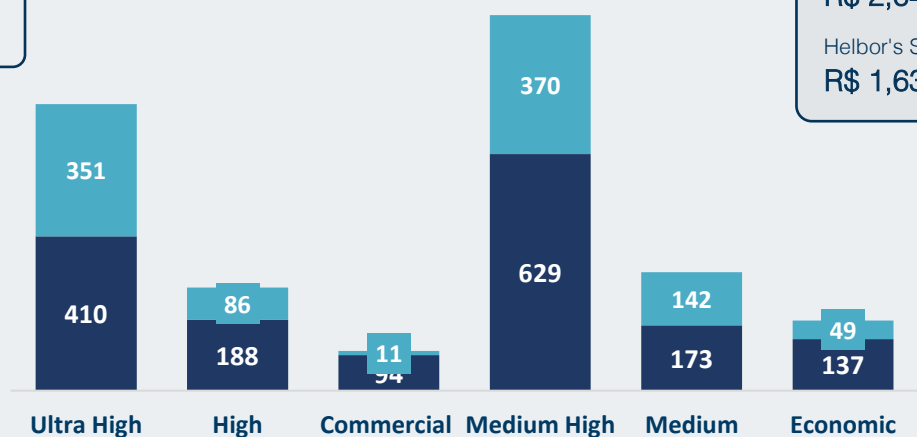
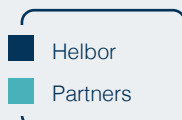
OPERATING DATA

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\$ 2,642

Helbor's Share

R\$ 1,632





OPERATING DATA

BREAKDOWN BY REGION



Northeast's Inventory

Total - R\$ 0.4 – 0.02%

Helbor's Share - R\$ 0.4 – 0.02%



Midwest Inventory

Total - R\$ 1.5 – 0.1%

Helbor's Share - R\$ 1.4 – 0.1%



South's Inventory

Total - R\$ 135 – 5.1%

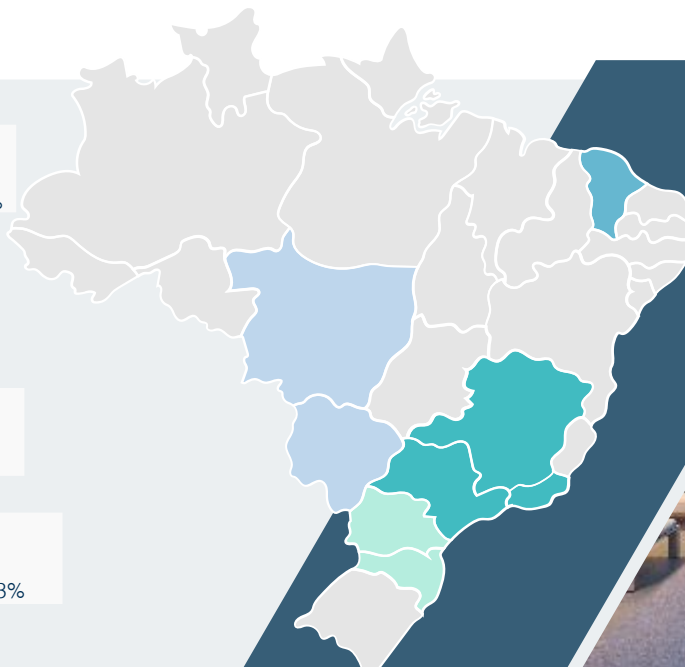
Helbor's Share - R\$ 109 – 6.7%



Southeast's Inventory

Total - R\$ 2,504 – 94.8%

Helbor's Share - R\$ 1,521 – 93,3%

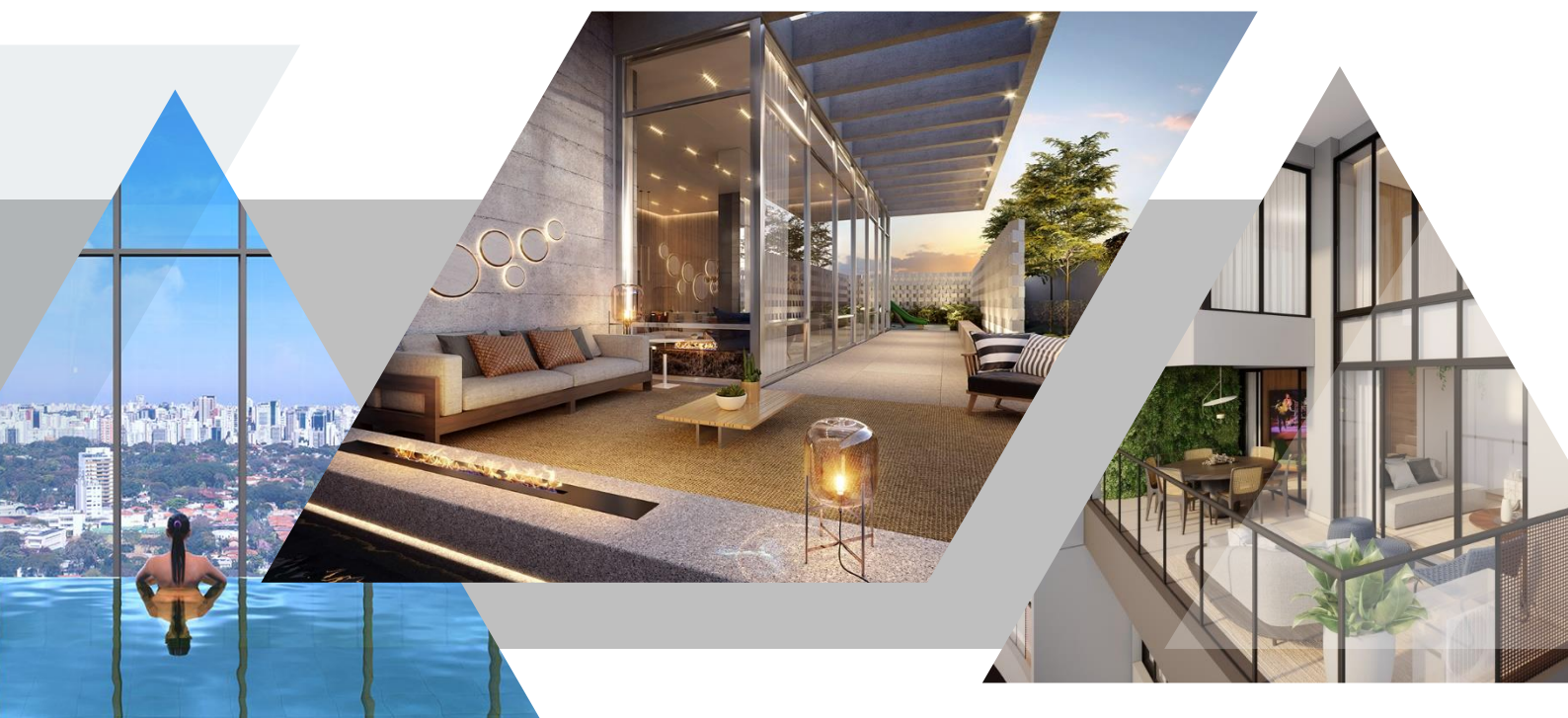


NORTHEAST
Fortaleza

MIDWEST
Campo Grande
Cuiabá

SOUTH
Curitiba
Joinville

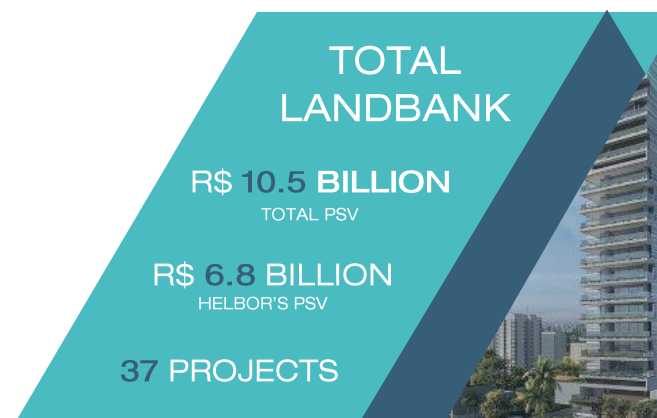
SOUTHEAST
São Paulo Capital
State of São Paulo (excluding capital)
Rio de Janeiro
Belo Horizonte



OPERATING DATA

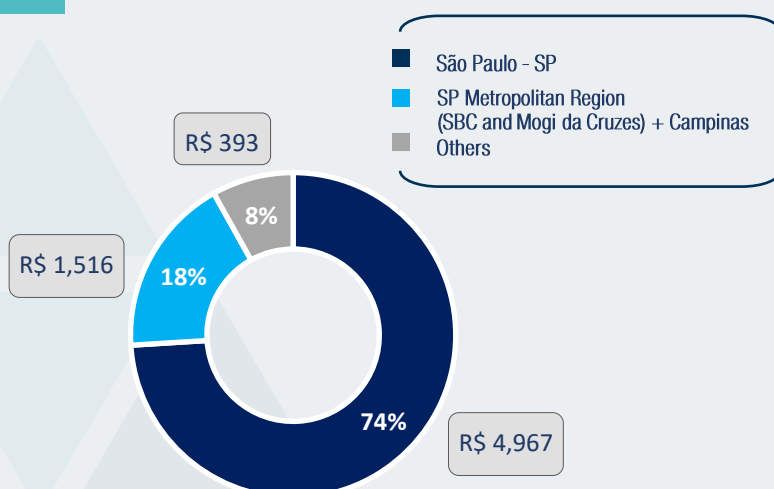
LANDBANK

In 2Q23, 3 new areas were incorporated into the Company's landbank, with no cash outlay, which together add up a potential PSV of **R\$ 576.4 million**, and there was also a reduction of **R\$ 87.4 million** in the potential PSV of existing projects already in the base, these facts resulted in an increase of 4.9% over the total value of the landbank in 1Q23. As a result, the Company's landbank ended 2Q23 with a gross 2Q23 with a potential gross PSV of R\$ 10.5 billion, of which 65.3% Helbor's Share.

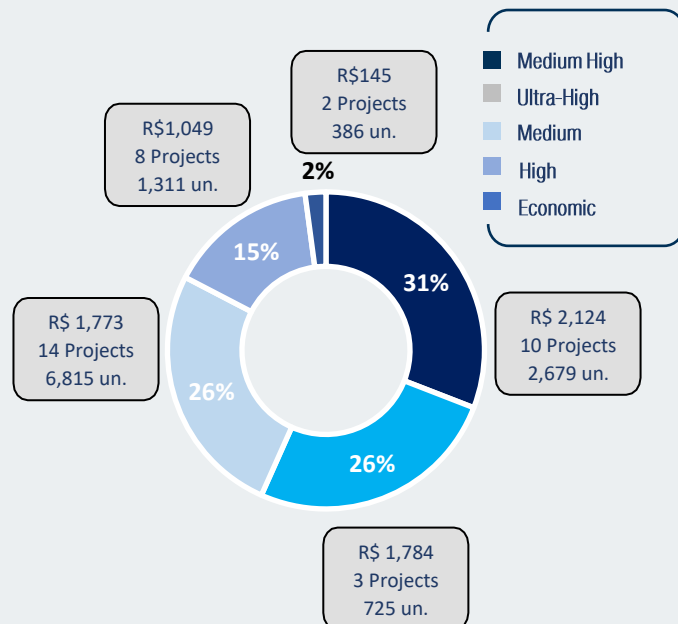


2Q23 BREAKDOWN BY CITY AND SEGMENT (R\$ Million and %) – HELBOR'S SHARE

BREAKDOWN BY CITY



BREAKDOWN BY SEGMENT



OPERATING DATA

DELIVERIES

A Company delivered 2 projects in **6M23**, 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\$ 412.6 million** in the period, an increase of 46.3% compared to 6M22.

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%
Total 2Q23 - 0			0	0	0	0%
Total 6M23 - 2 Projects			576	345.952	241.973	70%

1 - Net of swap agreements



1) FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

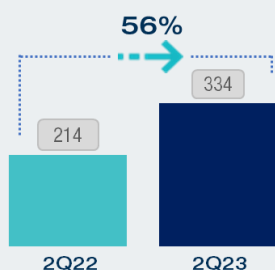
NET OPERATING REVENUE (NOR)

In 2Q23, **Net Operating Revenue** totaled **R\$ 334.2 million**, an increase of 56.1% compared to the same period of the last year, explained by the mix of sales, which was more concentrated in the sale of finished and under construction units, which represented 100.0% of sales in the period versus 67.0% in 2Q22, , influencing the recognition of the NOR that follows the PoC (Percentage of Completion) method for each development. In the comparison with 1T23, the **NOR** registered an increase of **23.7%**, explained by: (i) the higher volume sold between the periods and (ii) the sales mix, as explained in the previous paragraph.

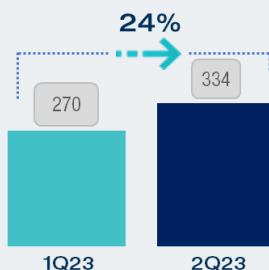
In YTD, **Net Operating Revenue** totaled **R\$ 604.5 million**, up 42.4% from **6M22**, explained by the higher volume sold combined with the sales mix more concentrated in finished and under construction units.



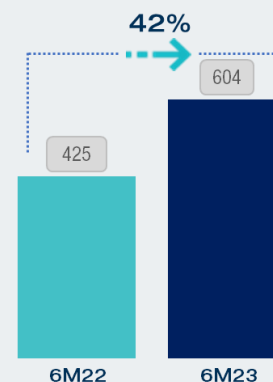
NET OPERATING REVENUE
YoY COMPARISON



NET OPERATING REVENUE
QUARTERLY COMPARISON



NET OPERATING REVENUE
SEMESTER COMPARISON



OPERATING COSTS

Operating costs reached **R\$ 246.0 million** in **2Q23**, an increase of 58.7% compared with the same period of last year. When compared with 1Q23, **Operating costs** increased 28.7%, in both comparisons the increase reflects the higher volume sold and the greater concentration in the sale of finished and under construction units.

In 6M23, **Operating Costs** amounted to **R\$ 437.2 million**, an increase of 42.6% compared to 6M22, explained by the same reasons mentioned in the previous paragraph.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

GROSS INCOME (LOSS)

In 2Q23, **Gross Profit** reached **R\$ 88.2 million**, an increase of 49.3% compared with 2Q22. **Gross Margin** in 2Q23, in turn, decreased by 1.2 p.p. compared to the same period last year, from 27.6% to **26.4%**. The **Adjusted Gross Margin** in 2Q23, increased compared to 2Q22, from 34.5% to **36.0%**.

In comparison with 1Q23, **Gross Profit** showed an increase of 11.6%. In the same period, the **Gross Margin** decreased of 2.9 p.p., from 29.3% to **26.4%**. The **Adjusted Gross Margin** in turn decreased 1.1 p.p.

In YTD, **Gross Profit** reached **R\$ 167.3 million**, an increase of 41.8% compared to 6M22. **Gross Margin** for 6M23 was **27.7%**, remaining practically in line with the same period of the previous year. The **Adjusted Gross Margin** in the first six months of 2023 reached 36.5%, showing an increase of 1.7 p.p. compared to 6M22.

The variation in the margin, in the comparison between the periods, reflects the profile of the units sold in the period, where legacy products registered worse margins, negatively impacting the Gross Margin of the period.

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

(R\$ thousand)	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Net operating revenue	334,239	214,065	56.1%	270,251	23.7%	604,490	424,613	42.4%
Operating costs	(246,037)	(154,984)	58.7%	(191,191)	28.7%	(437,228)	(306,656)	42.6%
Gross Profit	88,202	59,081	49.3%	79,060	11.6%	167,262	117,957	41.8%
Gross Margin	26.4%	27.6%	-1.2 p.p.	29.3%	-2.9 p.p.	27.7%	27.8%	-0.1 p.p.
Net operating revenue	334,239	214,065	56.1%	270,251	23.7%	604,490	424,613	42.4%
(-) Adjustment to Present Value	(432)	(1,736)	-75.1%	(250)	72.8%	-682	-3,852	-82.3%
Adjusted net operating revenue	334,671	215,801	55.1%	270,501	23.7%	605,172	428,465	41.2%
Operating costs	(246,037)	(154,984)	58.7%	(191,191)	28.7%	(437,228)	(306,656)	42.6%
(-) Financial expenses	(31,838)	(13,727)	131.9%	(20,942)	52.0%	(52,780)	(27,425)	92.5%
Adjusted Operating costs	(214,199)	(141,257)	51.6%	(170,249)	25.8%	(384,448)	(279,231)	37.7%
Adjusted gross profit	120,472	74,544	61.6%	100,252	20.2%	220,724	149,234	47.9%
Adjusted gross margin	36.0%	34.5%	1.5 p.p.	37.1%	-1.1 p.p.	36.5%	34.8%	1.7 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 **2Q23**, **GAE** totaled **R\$ 26.8 million**, an increase of 7.8% compared to the same period of 2022, explained by the higher expenses with: (i) Professional Services, (ii) Personnel, mainly due to the collective bargaining agreement negotiated in the period, and (iii) Depreciation and Amortization Expenses. In comparison with 1Q23, **GAE** increased by 11.9%, due to higher expenses with Professional Services in the period. Thus, expenses represented 8.0% of Net Revenue for the period, a decrease of 3.6 p.p. compared to 2Q22 and 0.9 p.p. when compared to 1Q23.

In 6M23, **GAE** amounted to **R\$ 50.8 million**, an increase of 3.1%, due to the increase in Expenses with (i) Personnel, mainly due to the collective bargaining agreement negotiated in the period, (ii) Depreciation and Amortization and (iii) Executive Officers and Board of Directors, partially offset by the reduction in Legal Expenses.

Of the amount of **General and Administrative Expenses** for the quarter, 73.0% are expenses allocated to the parent company, and 27.0% are related to the SPE's.

(R\$ thousand)	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Personnel	(9,534)	(8,864)	7.6%	(9,412)	1.3%	(18,946)	(16,698)	13.5%
Third Party Services	(4,904)	(4,114)	19.2%	(3,286)	49.2%	(8,190)	(8,726)	-6.1%
Occupancy	(1,021)	(1,021)	0.0%	(1,009)	1.2%	(2,030)	(2,095)	-3.1%
Management/Board of Directors Remuneration	(4,452)	(4,310)	3.3%	(4,319)	3.1%	(8,771)	(7,951)	10.3%
Legal Expenses	(1,896)	(3,065)	-38.1%	(1,493)	27.0%	(3,389)	(6,596)	-48.6%
Depreciation and amortization expenses	(2,240)	(1,584)	41.4%	(2,126)	5.4%	(4,366)	(3,017)	44.7%
Supplies	(1,493)	(946)	57.8%	(761)	96.2%	(2,254)	(1,688)	33.5%
Other administrative expenses	(1,258)	(965)	30.4%	(1,548)	-18.7%	(2,806)	(2,457)	14.2%
Total General and administrative expenses	(26,798)	(24,869)	7.8%	(23,954)	11.9%	(50,752)	(49,228)	3.1%
Net operating revenue	334,239	214,065	56.1%	270,251	23.7%	604,490	424,613	42.4%
Net Revenue	8.0%	11.6%	-3.6 p.p.	8.9%	-0.9 p.p.	8.4%	11.6%	-3.2 p.p.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

SELLING EXPENSES

In **2Q23**, Selling Expenses totaled **R\$ 30.6 million**, up by 38.5% compared to the same period of the previous year and 7.7% compared to 1Q23, both variations are explained by the higher expenses with sales commissions, because of the higher sales volume between the periods. These amounts corresponded to 9.1%, 10.5% and 10.3% of net revenue in 2Q23, 1Q23 and 2Q22, respectively.

In the first six months of 2023, **Selling Expenses** amounted to **R\$ 59.0 million**, an increase of 42.6% compared to the same period of the previous year. The increase is explained by the higher Expenses with (i) Sales Commissions and (ii) Personnel, partially offset by the reduction in Expenses with Condominium of inventory units.

The following table shows the breakdown of selling expenses:

(R\$ thousand)	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Publicity and Advertising	(6,490)	(5,444)	19.2%	(5,825)	11.4%	(12,315)	(9,228)	33.5%
Sales Commissions	(12,274)	(5,019)	144.6%	(10,299)	19.2%	(22,573)	(10,500)	115.0%
Sales Stands	(6,209)	(5,922)	4.8%	(6,519)	-4.8%	(12,728)	(9,593)	32.7%
Decoration of model units	(1,183)	(1,364)	-13.3%	(1,345)	-12.0%	(2,528)	(2,500)	1.1%
Administration Fees	(182)	(100)	82.0%	(374)	-51.3%	(556)	(290)	91.7%
Condominium of inventory units	(4,238)	(4,227)	0.3%	(4,024)	5.3%	(8,262)	(9,249)	-10.7%
Total Selling Expenses	(30,576)	(22,076)	38.5%	(28,386)	7.7%	(58,962)	(41,360)	42.6%
Net operating revenue	334,239	214,065	56.1%	270,251	23.7%	604,490	424,613	42.4%
Selling expenses / Net Revenues	9.1%	10.3%	-1.2 p.p.	10.5%	-1.4 p.p.	9.8%	9.7%	0.1 p.p.

FINANCIAL INCOME (LOSS)

In **2Q23**, **Financial Revenue** totaled **R\$ 11.8 million**, 46.2% reduction compared to the same period of the last year and a 3.1% increase compared to 1Q23. **Financial Expenses**, on the other hand, totaled **R\$ 16.8 million** in the period, a decrease of 28.2% compared to 2Q22 and a drop of 21.3% compared to 1Q23. As a result, the **Financial Result** for the quarter resulted in a Financial Expense of **R\$ 5.0 million** versus a Financial Income of **R\$ 1.5 million** recorded in 2Q22, mainly explained by the variation in the balances of monetary variation assets and liabilities that are indexed by the IGP-M. When compared to the previous quarter, there was a 45.4% reduction in the Financial Result, explained by the lower volume of Interest Paid or Incurred, in addition to Other Financial Expenses.

In **6M23**, the **Financial Result** was a Financial Expense of **R\$ 14.1 million** versus a Financial Revenue of R\$ 1.4 million in 6M22. Variation explained by the combination of a lower variation in the balances of monetary variation assets and liabilities and higher interest payments between the periods.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

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

(R\$ thousand)	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Income from financial investments	2,213	2,900	-23.7%	3,140	-29.5%	5,353	6,038	-11.3%
Active Monetary Change	4,516	15,439	-70.7%	5,837	-22.6%	10,353	27,261	-62.0%
Interest on Contracts	4,797	3,238	48.1%	2,950	62.6%	7,747	4,204	84.3%
Interest and Default Fines	213	192	10.9%	213	0.0%	426	285	49.5%
Other financial revenues	26	83	-68.7%	5	420.0%	31	145	-78.6%
Total Financial revenues	11,765	21,852	-46.2%	12,145	-3.1%	23,910	37,933	-37.0%
Interest Paid or Incurred	(14,523)	(12,632)	15.0%	(18,661)	-22.2%	(33,184)	(21,387)	55.2%
Passive Monetary Change	(904)	(5,867)	-84.6%	(730)	23.8%	(1,634)	(8,923)	-81.7%
Bank charges and expenses	(682)	(254)	168.5%	93	-833.3%	(589)	(549)	7.3%
Other Financial Liabilities	(649)	(4,586)	-85.8%	(1,995)	-67.5%	(2,644)	(5,638)	-53.1%
Total financial liabilities	(16,758)	(23,339)	-28.2%	(21,293)	-21.3%	(38,051)	(36,497)	4.3%
Financial Result	(4,993)	(1,487)	235.8%	(9,148)	-45.4%	(14,141)	1,436	-1084.7%

EBITDA

In 2Q23, EBITDA totaled R\$ 52.5 million, an increase of 55.5% compared to the same period in the previous year, which registered an EBITDA of R\$ 33.7 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 15.7%, in line with the same period of the last year. Compared to 1Q23, EBITDA was 3.6% higher and EBITDA Margin was 3.0 p.p. below the previous quarter.

In YTD, EBITDA amounted to R\$103.1 million, a 59.8% increase compared to 6M22, with an EBITDA Margin of 17.1% or 1.9 p.p. above the same period last year.

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

(R\$ thousand)	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Profit before Tax Income and Social Contribution	39,996	26,666	50.0%	33,719	18.6%	73,715	55,711	32.3%
(-) Financial revenues	11,765	21,852	-46.2%	12,145	-3.1%	23,910	37,933	-37.0%
(+) Financial Expenses	16,758	23,339	-28.2%	21,294	-21.3%	38,051	36,497	4.3%
(+) Depreciation and amortization	7,478	5,578	34.1%	7,776	-3.8%	15,254	10,236	49.0%
EBITDA	52,467	33,731	55.5%	50,644	3.6%	103,110	64,511	59.8%

(R\$ thousand)	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Net operating revenue	334,239	214,065	56.1%	270,251	23.7%	604,490	424,613	42.4%
EBITDA margin	15.7%	15.8%	-0.1 p.p.	18.7%	-3.0 p.p.	17.1%	15.2%	1.9 p.p.
EBITDA	52,467	33,731	55.5%	50,644	3.6%	103,110	64,511	59.8%
(+) Adjustment to Present Value	432	1,736	-75.1%	250	72.8%	682	3,852	-82.3%
(+) Other income and expenses	1,908	(1,832)	-204.1%	(5,896)	-132.4%	(3,988)	(6,895)	-42.2%
(+) Financial Charges at Cost*	31,838	13,727	131.9%	20,942	52.0%	52,780	27,425	92.5%
Adjusted EBITDA	86,645	47,362	82.9%	65,940	31.4%	152,584	88,893	71.6%
Adjusted net operating revenue	334,671	215,801	55.1%	270,501	23.7%	605,172	428,465	41.2%
Adjusted EBITDA Margin	25.9%	21.9%	4.0 p.p.	24.4%	1.5 p.p.	25.2%	20.7%	4.5 p.p.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

NET INCOME

In 2Q23, the Company recorded Parent Company's **Net Income** of **R\$ 32.5 million**, a **49.7%** increase over the same period of the previous year and growth of 16.8% over 1Q23. The **Parent Company's Net Income** reached R\$ 7.1 million, a 39.9% reduction over the same period of the last year, the reduction is explained by the drop in results, mainly from the developments where the Helbor's Share is more representative. In relation to 1Q23, the parent company's Net Income increased by 7.6%.

Net Margin for the period reached **2.1%**, down 3.4 p.p. from the 2Q22 margin. In comparison with the previous quarter, there was a reduction of 0.3 p.p..

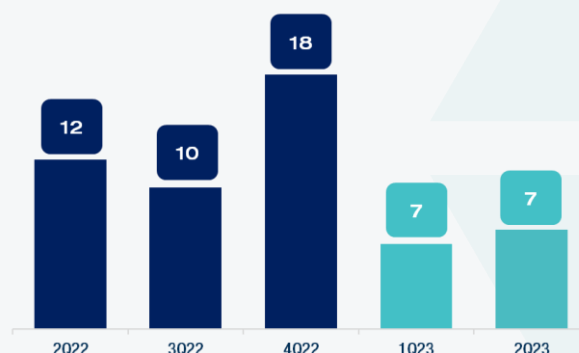
In YTD, Consolidated **Net Income** totaled **R\$ 60.4 million**, an increase of **25.5%** compared to 2022. The **Parent Company's Net Income** reached **R\$ 13.6 million**, a decrease of 39.7%, explained by the recognition of lower results, mainly in the projects where the Helbor' Share is more representative.

The **Parent Company's Net Margin** for the 6M23 period was **2.3%**, down 3.1 p.p. from the same period last year.

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	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Net Margin (%)	2.1%	5.5%	-3.4 bps	2.4%	-0.3 bps	2.3%	5.3%	-3.1 bps
ROAE LTM (%) ¹	5.3%	7.2%	-1.9 bps	5.4%	-0.1 bps	5.3%	7.2%	-1.9 bps
Earnings per Share (R\$) ²	0.05	0.09	-39.9%	0.05	7.6%	0.25	0.17	44.7%

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\$ 501.2 million in 2Q23, a decrease of 14.1% compared to 2Q22. Comparing with the 1Q23, there was a decrease of 14.8%. The **Backlog Margin** in 2Q23 was 31.1%, a decrease of 2.9 p.p. compared to 2Q22 and a reduction of 1.6 p.p. when compared to 1Q23, a level still high 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)	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23
Backlog Revenues	501,224	583,187	-14.1%	588,034	-14.8%
Costs of Sold Units to be recognized ¹	(345,353)	(384,863)	-10.3%	(395,464)	-12.7%
Backlog results	155,871	198,324	-21.4%	192,570	-19.1%
Backlog Margin (%)	31.1%	34.0%	-2.9 p.p.	32.7%	-1.6 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\$ 977.3 million in 2Q23, of which R\$ 319.6 million related to finished units and R\$ 657.7 million to under construction units. The increase in the receivables balance in 2Q23 compared to 2Q22 was 9.8%, mainly explained by the higher balance in Accounts receivable, explained by the increase in the volume of receivables from customers due to the volume of sales made in the period, partially offset by Other receivables, whose amounts are composed of disposals of equity interests and credits composed of non-controlling partners. When compared to 1Q23, the increase was 17.3%, mainly in the Accounts receivable line, due to the sales during in the period.

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

(R\$ thousand)	Finished Works			Under Construction			Total Receivables on Balance Sheet		
	2Q23	1Q23	2Q23 x 1Q23	2Q23	1Q23	2Q23 x 1Q23	2Q23	1Q23	2Q23 x 1Q23
Accounts receivables	303,374	321,036	-5.5%	648,363	522,548	24.1%	951,737	843,584	12.8%
Adjustment to Present Value	-	-	n.a.	(20,651)	(20,309)	1.7%	(20,651)	(20,309)	1.7%
Provision for credit risk and cancellation	(26,577)	(27,950)	-4.9%	(473)	(843)	-43.9%	(27,050)	(28,793)	-6.1%
Other receivables	42,792	36,426	17.5%	30,479	2,530	1104.7%	73,271	38,956	88.1%
Total	319,589	329,512	-3.0%	657,718	503,926	30.5%	977,307	833,438	17.3%

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

(R\$ thousand)	Finished Works			Under Construction			Total Receivables on Balance Sheet		
	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22
Accounts receivables	303,374	335,836	-9.7%	648,363	346,667	87.0%	951,737	682,503	39.4%
Adjustment to Present Value	-	0	n.a.	(20,651)	(16,818)	22.8%	(20,651)	(16,818)	22.8%
Provision for credit risk and cancellation	(26,577)	(43,035)	-38.2%	(473)	(2,524)	-81.3%	(27,050)	(45,559)	-40.6%
Other receivables	42,792	172,250	-75.2%	30,479	98,003	-68.9%	73,271	270,253	-72.9%
Total	319,589	465,051	-31.3%	657,718	425,328	54.6%	977,307	890,379	9.8%

CASH AND INDEBTEDNESS

The **Cash and cash equivalents** totaled **R\$ 427.0 million** at the end of quarter, an increase of 37.5% in relation to the existing balance of R\$ 310.5 million at the end of 2Q22. This increase is explained mainly by the raising of funds through financial instruments and higher volume of onlendings between the periods.

In the comparison with the previous quarter there was a reduction of 59.8% compared the amount of R\$ 267.2 million recorded in 1Q23.



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)	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23
Loans	511,208	364,934	40.1%	377,297	35.5%
Construction Financing	618,510	386,856	59.9%	550,732	12.3%
CRI and CCB	939,949	719,159	30.7%	891,071	5.5%
Total Debt	2,069,667	1,470,949	40.7%	1,819,100	13.8%
Current	696,702	564,808	23.4%	659,341	5.7%
Non-Current	1,372,965	906,141	51.5%	1,159,759	18.4%

Gross Debt ended the period 40.7% higher than in 2Q22, 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 1Q23, gross debt increased R\$ 13.8%, explained by the same reasons mentioned above.

Helbor's net debt represents 73.7% of its consolidated shareholders' equity.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

The following table shows the reconciliation of Net Debt:

Debt (R\$ thousand)	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23
Total Debt	2,069,667	1,470,949	40.7%	1,819,100	13.8%
Cash and Cash Equivalents	427,020	310,546	37.5%	267,246	59.8%
Net Debt	1,642,647	1,160,403	41.6%	1,551,854	5.9%
Construction Financing	1,558,459	1,106,015	40.9%	1,441,803	8.1%
Net Debt (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	84,188	54,388	54.8%	110,051	-23.5%
Total Shareholder's Equity	2,228,672	1,957,514	13.9%	2,175,758	2.4%
Net Debt / total Shareholder's Equity	73.7%	59.3%	14.4 p.p.	71.3%	2.4 p.p.
Net Debt (ex-SFH ex-CRI) / Shareholder's Equity	3.8%	2.8%	1.0 p.p.	5.1%	-1.3 p.p.



In the **2Q23**, we recorded a **cash burn** of R\$ 90.8 million as explained before at Cash and Indebtedness chapter.

Indebtedness (R\$ Mil)	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23
Availability	310,546	303,599	335,466	267,246	427,020
Loans and Financing	1,470,949	1,614,711	1,815,950	1,819,100	2,069,667
Net Debt - Beginning of period	1,007,274	1,160,403	1,311,112	1,480,484	1,551,854
Net Debt - End of period	1,160,403	1,311,112	1,480,484	1,551,854	1,642,647
(Cash Burn) Cash Generation	(153,129)	(150,709)	(169,372)	(71,370)	(90,793)



2) SUBSEQUENT EVENTS

There were no subsequent events.

EARNINGS CONFERENCE CALL

DATE: August 11th, 2023

TIME: 3 p.m. (Brasilia time)

2 p.m. (NY time)

Portuguese/English*

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

*Simultaneous Translation

3) 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



4) EXHIBITS

EXHIBIT I – INDICATORS

In thousands of Reais	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Launches	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Total PSV	0	387,849.04	n.a	212,431	n.a.	212,431	1,137,896.03	-81.3%
Helbor PSV	0	288,944.28	n.a	106,216	n.a.	106,216	704,077.89	-84.9%
Helbor's Interest (%)	n.a	74.5%	n.a.	50.0%	n.a.	50.0%	61.9%	-11.9 bps
# of Launched Developments	0	5	n.a	1	n.a	1	9	-89%
# of Launched Units	0	604	n.a	171	n.a	171	908	-81%
Pre-Sales	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Total Pre-Sales	366,956	374,019	-1.9%	353,694	3.7%	720,650	699,493	3.0%
Helbor's Pre-Sales	221,729	247,599	-10.4%	222,791	-0.5%	444,519	437,304	1.6%
Helbor's Interest (%)	60.4%	66.2%	-5.8 bps	63.0%	-2.6 bps	61.7%	62.5%	-0.8 bps
# of Units Sold	518	513	5	488	30	1,006	885	121
SoS Helbor's Interest (%)	11.9%	10.1%	2 bps	10.5%	1 bps	20.9%	17.8%	3 bps
Land Bank	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Total PSV	10,536,336	10,295,465	2.3%	10,047,328	4.9%	10,536,336	10,295,465	2.3%
Helbor's PSV	6,876,612	6,419,968	7.1%	6,290,366	9.3%	6,876,612	6,419,968	7.1%
Inventory	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Total Inventory	2,641,857	3,324,483	-20.5%	3,010,227	-12.2%	2,641,857	3,324,483	-20.5%
Helbor's Inventory	1,632,109	2,161,560	-24.5%	1,856,738	-12.1%	1,632,109	2,161,560	-24.5%
Deliveries	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Total PSV	0	0	n.a.	345,952	n.a.	345,952	0	n.a.
Helbor PSV	0	0	n.a.	241,973	n.a.	241,973	0	n.a.
# of Delivered Units	0	0	n.a.	576	n.a.	576	0	n.a.
Financial Highlights	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Net Operating Revenues	334,239	214,065	56.1%	270,251	23.7%	604,490	424,613	42.4%
Gross Profit	88,202	59,081	49.3%	79,060	11.6%	167,262	117,957	41.8%
Gross Margin (%)	26.4%	27.6%	-1.2 bps	29.3%	-2.9 bps	27.7%	27.8%	-0.1 bps
Adjusted Gross Margin (%)	36.0%	34.5%	1.5 bps	37.1%	-1.1 bps	36.5%	34.8%	1.7 bps
G&A / Net Operating Revenues (%)	8.0%	11.6%	-3.6 bps	8.9%	-0.9 bps	8.4%	11.6%	-3.2 bps
EBITDA	52,467	33,731	55.5%	50,644	3.6%	103,110	64,511	59.8%
EBITDA Margin (%)	15.7%	15.8%	-0.1 bps	18.7%	-3.0 bps	17.1%	15.2%	1.9 bps
Adjusted EBITDA Margin (%)	25.9%	21.9%	4.0 bps	24.4%	1.5 bps	25.2%	20.7%	4.5 bps
Net Income	7,072	11,774	-39.9%	6,573	7.6%	13,645	22,617	-39.7%
Net Margin (%)	2.1%	5.5%	-3.4 bps	2.4%	-0.3 bps	2.3%	5.3%	-3.1 bps
ROAE LTM (%) ¹	5.3%	7.2%	-1.9 bps	5.4%	-0.1 bps	5.3%	7.2%	-1.9 bps
Earnings per Share (R\$) ²	0.05	0.09	-39.9%	0.05	7.6%	0.25	0.17	44.7%
Backlog Results	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Backlog Revenues	501,224	583,187	-14.1%	588,034	-14.8%	501,224	583,187	-14.1%
Backlog Results	155,871	198,324	-21.4%	192,570	-19.1%	155,871	198,324	-21.4%
Backlog Margin (%)	31.1%	34.0%	-2.9 bps	32.7%	-1.6 bps	31.1%	34.0%	-2.9 bps
Indebtedness	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	1Q23	2Q23 x 1Q23	6M23	6M22	6M23 x 6M22
Net Debt	1,642,647	1,160,403	41.6%	1,551,854	5.9%	1,642,647	1,160,403	41.6%
Net Debt ex-SFH	84,188	54,388	54.8%	110,051	-23.5%	84,188	54,388	54.8%
Net Debt / Total Net Worth (%)	73.7%	59.3%	14.4 bps	71.3%	2.4 bps	73.7%	59.3%	14.4 bps
Net Debt ex-SFH / Total Net Worth (%)	3.8%	2.8%	1.0 bps	5.1%	-1.3 bps	3.8%	2.8%	1.0 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	100%	100%
	Link Office, Mall & Stay	dec-11	Delivered	Rio de Janeiro	Commercial and Upper Middle	644	367,723	294,179	95%	100%
2012	Helbor Offices São Vicente	sep-12	Delivered	São Vicente	Commercial	472	145,066	130,559	67%	100%
	Adagio Alphaville	oct-12	Delivered	Barueri	Hotel	275	83,238	33,295	67%	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	98%	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%
2014	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	97%	100%
	Up Offices Berrini	mar-14	Delivered	São Paulo	Commercial	234	88,178	66,134	94%	100%
2015	Adagio Batel	sep-14	Delivered	Curitiba	Middle High	221	72,070	57,656	75%	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	99%	100%
2016	Helbor Downtown Offices	oct-14	Delivered	São José dos Campos	Commercial	203	52,997	52,992	78%	100%
	Urban Resort - 1st Stage	mar-15	Delivered	São Paulo	Middle High	176	57,191	40,034	91%	100%
	Art Paulista	dec-16	Delivered	São Paulo	Middle High	204	106,196	106,196	92%	100%
2018	Patteo Bosque Maia - 2nd Stage	jun-18	Delivered	Guarulhos	Middle High	192	120,732	96,586	100%	100%
	Helbor Spazio Vita	sep-18	Delivered	São Paulo	Middle High	170	85,348	76,813	98%	100%
	My Helbor Osasco	nov-18	Delivered	Osasco	Middle High	155	61,359	61,359	94%	100%
2019	Helbor Praças Ipoema	nov-18	Delivered	Mogi das Cruzes	Middle	268	96,111	73,411	97%	100%
	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	96%	100%
2020	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	56%	86%
	Helbor My Square	nov-19	Delivered	São Paulo	Middle High	252	115,963	57,982	92%	100%
2021	Passeo Patteo Mogilar	nov-19	Delivered	Mogi das Cruzes	Middle High	324	229,989	183,991	92%	100%
	Helbor Edition Vila Madalena	dez-19	mar-23	São Paulo	High	170	107,482	96,734	79%	98%
	Helbor Window Moema	sep-20	may-23	São Paulo	High	211	138,391	83,035	100%	79%
2022	DNA Taquaral	nov-20	jun-23	Campinas	Middle High	90	47,694	33,386	63%	86%
	Caminhos da Lapa - Elo	nov-20	jun-23	São Paulo	Middle	308	157,642	60,203	73%	95%
	Reserva Ipoema by Helbor - 1° Stage	nov-20	may-23	Mogi das Cruzes	Middle High	70	91,120	36,448	60%	89%
2023	Helbor Allure	dec-20	jul-23	São Paulo	High	30	52,835	44,910	77%	96%
	Helbor Signature	dec-20	jul-23	Joinville	High	66	84,157	84,157	63%	88%
	Helbor Patteo Klabin - 1° Stage	feb-21	jan-24	São Paulo	Middle High	306	124,657	74,794	95%	63%
2024	Helbor Passeo Patteo Mogilar - 2° Stage	may-21	oct-24	Mogi das Cruzes	Middle High	108	97,340	77,872	37%	93%
	Reserva Caminhos da Lapa - 1° Stage	jun-21	jun-24	São Paulo	Middle High	171	198,197	99,098	77%	70%
	Helbor Grand Home Patteo Klabin - 2° Stage	jun-21	jun-24	São Paulo	High	240	376,193	225,716	53%	42%
2025	Reserva Ipoema by Helbor Home - 2° Stage	jun-21	set-24	Mogi das Cruzes	Middle High	134	79,168	31,667	61%	93%
	Helbor Patteo São Paulo	jul-21	may-24	São Paulo	Middle High	167	123,704	61,846	91%	76%
	To. LIV Pinheiros - 1° Stage	aug-21	feb-24	São Paulo	Economic	176	53,244	26,622	92%	72%
2026	Helbor B. LIV	sep-21	jan-24	São Paulo	Economic	347	102,008	102,008	44%	45%
	Residencial - Casa Vila Nova	dec-21	feb-24	São Paulo	Ultra High Income	12	65,235	45,665	33%	57%
	To. LIV Pinheiros - 2° Stage	dec-21	sep-24	São Paulo	Economic	224	72,756	36,378	33%	27%
2027	ELO Duo - Caminhos da Lapa	dec-21	sep-24	São Paulo	Middle	376	221,061	86,656	48%	44%
	Helbor Jardins por Artefacto	mar-22	nov-24	São Paulo	Ultra High Income	17	242,676	133,472	65%	17%
	Figueira Leopoldo	jan-22	jan-25	São Paulo	Ultra High Income	21	320,565	160,283	19%	16%
2028	Reserva Caminhos da Lapa - 2° Stage	mar-22	ma-25	São Paulo	Middle High	56	93,551	46,776	59%	26%
	Helbor My Way Guanabara	mar-22	oct-24	Campinas	Middle	210	93,254	74,603	73%	22%
	My Place Jardim Botânico by Helbor	apr-22	sep-24	Curitiba	Middle	146	63,249	44,274	44%	15%
2029	Helbor New Patteo Osasco - 1° Stage	apr-22	mar-25	Osasco	Middle	95	54,586	38,210	59%	17%
	Reserva Ipoema by Helbor Home - 3° Stage	apr-22	nov-23	Mogi das Cruzes	Middle	67	45,981	18,392	33%	82%
	Helbor Patteo São Paulo - 2° Stage	apr-22	may-24	São Paulo	Middle	83	71,924	35,958	48%	73%
2030	Duo Lifestyle by Helbor	jul-22	apr-25	São Paulo	Middle High	213	152,109	152,109	53%	7%
	Helbor Patteo São Bernardo 1ª Stage	aug-22	feb-27	São Bernardo do Campo	Middle	114	57,465	28,733	82%	11%
	Fazenda Itapety - 1° Stage	sep-22	may-25	Mogi das Cruzes	High	707	521,184	153,749	100%	99%
2031	Metropolitan Vila Nova by Helbor - 1° Stage	dec-22	apr-26	São Paulo	High	70	250,160	150,096	14%	0%
	Helbor Patteo São Bernardo - 2° Stage	nov-22	feb-27	São Bernardo do Campo	Middle	108	61,607	30,803	47%	11%
	Reserva Caminhos da Lapa - 3° Stage	mar-23	may-25	São Paulo	Middle High	171	212,431	106,216	26%	27%

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 June 30, 2023 and 2022

ER

	PARENT COMPANY		CONSOLIDATED	
CURRENT LIABILITIES	06/30/2023	12/31/2022	06/30/2023	12/31/2022
Loans and financing	536,045	488,384	665,320	583,678
Debentures	31,382	60,612	31,382	60,612
Suppliers	1,808	1,645	43,032	30,382
Social, labor and tax obligations	10,033	10,867	15,697	16,493
Short-term liabilities of investees	35,591	24,025	-	-
Deferred taxes	93	93	14,464	10,521
Advances from clients	-	-	154,324	147,241
Credit for real estate committed	-	-	69,120	85,235
Accounts payable	3,596	1,062	24,778	18,171
Related parties	1,130,260	989,687	13,233	25,678
Dividends payable	-	12,125	-	12,125
TOTAL CURRENT LIABILITIES	1,748,808	1,588,500	1,031,350	990,136
NON-CURRENT LIABILITIES				
Loans and financing	742,042	575,699	1,332,113	1,145,731
Debentures	40,852	25,929	40,852	25,929
Deferred taxes	4,074	3,737	26,812	24,382
Advances from clients	-	-	490,280	505,380
Credit for real estate committed	-	-	316,122	323,300
Accounts payable	24,499	25,736	32,301	40,044
Provision for judicial demands	329	573	14,356	17,812
TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES	811,796	631,674	2,252,836	2,082,578



EXHIBITS

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

INCOME STATEMENT (R\$ thousand)

For the fiscal years ended June 30, 2023 and December 31, 2022

ASSETS

	PARENT COMPANY		CONSOLIDATED	
	06/30/2023	12/31/2022	06/30/2023	12/31/2022
CURRENT ASSETS				
Cash and cash equivalents	72,810	21,538	262,276	153,144
Securities	30,368	53,116	164,744	182,322
Accounts receivable	7,022	6,084	668,372	457,848
Real estate for sale	1,258	1,258	2,545,132	2,135,996
Other assets	19,292	19,725	91,218	76,965
TOTAL CURRENT ASSETS	130,750	101,721	3,731,742	3,006,275
NON-CURRENT ASSETS				
Accounts receivable	33,303	38,026	308,935	319,229
Real state for sale	815	815	632,382	993,325
Related parties	990,031	879,941	66,934	58,390
Judicial deposits	2,889	2,937	16,907	15,992
Other assets	-	-	61,854	56,016
Investments	2,739,702	2,516,213	436,274	482,095
Assets for investments	8,764	9,832	168,613	170,031
Fixed and intangible assets	40,145	42,839	89,217	96,178
TOTAL NON-CURRENT ASSETS	3,815,649	3,490,603	1,781,116	2,191,256
ASSETS TOTAL	3,946,399	3,592,324	5,512,858	5,197,531

EXHIBITS

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

INCOME STATEMENT (R\$ thousand)

For the fiscal years ended June 30, 2023 and December 31, 2022

CURRENT AND NON-CURRENT LIABILITIES

	PARENT COMPANY		CONSOLIDATED	
CURRENT LIABILITIES	06/30/2023	12/31/2022	06/30/2023	12/31/2022
Loans and financing	536,045	488,384	665,320	583,678
Debentures	31,382	60,612	31,382	60,612
Suppliers	1,808	1,645	43,032	30,382
Social, labor and tax obligations	10,033	10,867	15,697	16,493
Short-term liabilities of investees	35,591	24,025	-	-
Deferred taxes	93	93	14,464	10,521
Advances from clients	-	-	133,316	147,241
Credit for real estate committed	-	-	69,120	85,235
Accounts payable	3,596	1,062	24,778	18,171
Related parties	1,130,260	989,687	13,233	25,678
Dividends payable	-	12,125	-	12,125
TOTAL CURRENT LIABILITIES	1,748,808	1,588,500	1,010,342	990,136
NON-CURRENT LIABILITIES				
Loans and financing	742,042	575,699	1,332,113	1,145,731
Debentures	40,852	25,929	40,852	25,929
Deferred taxes	4,074	3,737	26,812	24,382
Advances from clients	-	-	511,288	505,380
Credit for real estate committed	-	-	316,122	323,300
Accounts payable	24,499	25,736	32,301	40,044
Provision for judicial demands	329	573	14,356	17,812
TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES	811,796	631,674	2,273,844	2,082,578

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

INCOME STATEMENT (R\$ thousand)

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

SHAREHOLDERS' EQUITY

	PARENT COMPANY		CONSOLIDATED	
SHAREHOLDERS' EQUITY	06/30/2023	12/31/2022	06/30/2023	12/31/2022
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	13,645	-	13,645	-
	1,385,795	1,372,150	1,385,795	1,372,150
Net income for the period	-	-	842,877	752,667
TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY	1,385,795	1,372,150	2,228,672	2,124,817
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	3,946,399	3,592,324	5,512,858	5,197,531