



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3º Trimestre de 2023



DESTAQUE

Mogi das Cruzes, 09 de novembro de 2023 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3:HBOR3), incorporadora residencial, anuncia hoje os resultados do terceiro trimestre de 2023 (3T23).

HELBOR ALCANÇA R\$ 1.115 MILHÕES DE VENDAS BRUTAS

E R\$ 929 MILHÕES DE RECEITA LÍQUIDA NO 9M23



As Vendas Brutas Totais no trimestre atingiram R\$ 395 milhões, representando um aumento de 7,6% em comparação com o 2T23 e uma redução de 15,9% das vendas totais em relação ao 3T22. Já as Vendas Brutas Parte Helbor totalizaram R\$ 247 milhões no 3T23, um acréscimo de 11,5% frente ao 2T23 e um decréscimo de 3,6% quando comparado com o 3T22. Já no acumulado do ano as vendas somaram R\$ 1.115,4 milhões, um decréscimo de 4,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. A Parte Helbor somou R\$ 691,7 milhões, 0,3% abaixo do 9M22.



A Velocidade de Vendas medida pelo indicador VSO Total no 3T23 foi de 13,2%, em linha na comparação com o VSO apresentado no mesmo período do ano anterior e 1,0 p.p. acima do valor alcançado no 2T23. Nos 9M23 o VSO foi de 29,6%, 1,4 p.p. acima do valor registrado no 9M22.



Das Vendas Totais do trimestre, 75,7% corresponderam a venda de estoque pronto e em construção e 24,3% a venda de lançamentos. No acumulado do ano 88,8% corresponderam a venda de estoque pronto e em construção e 11,2% a venda de lançamentos;



A Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 324 milhões, 21,7% superior ao mesmo período do ano passado e 2,9% abaixo do 2T23. A Margem Bruta alcançou 29,0%, aumento de 1,7 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e 2,6 p.p. acima do último trimestre; No acumulado do ano a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 929 milhões e a Margem Bruta alcançou 28,3%;



O Lucro Líquido foi de R\$ 44,9 milhões no 3T23, a parte atribuível ao Controlador registrou R\$ 8,5 milhões de lucro líquido, correspondendo a uma margem líquida consolidada de 13,9%. Nos 9M23 o Lucro Líquido do Controlador alcançou R\$ 22,2 milhões;



Destaque para o projeto Fazenda Itapety que levou o Prêmio Master Imobiliário 2023 na categoria Profissional - Soluções Urbanísticas. Esse é o 12º Prêmio Master que a Helbor conquista!

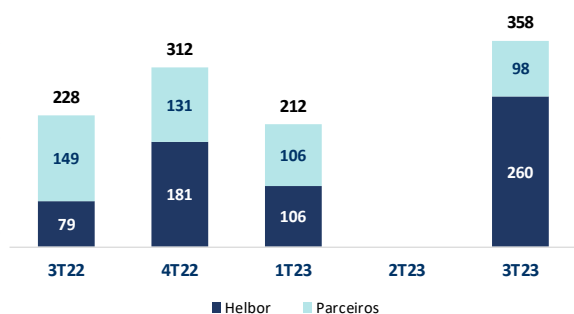
ÍNDICE

SUMÁRIO

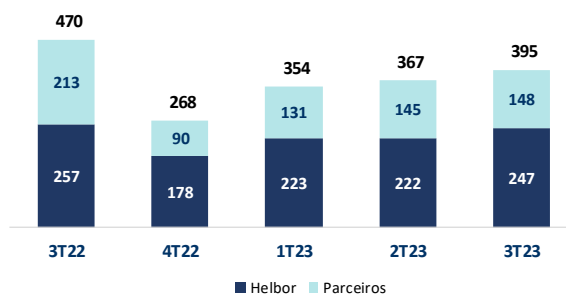
DESTAQUE	2
1) INDICADORES HELBOR	4
2) COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	5
3) DADOS OPERACIONAIS	6
LANÇAMENTOS	6
VENDAS CONTRATADAS	7
ESTOQUE	10
BANCO DE TERRENOS	13
ENTREGAS	14
4) DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	15
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	15
CUSTOS OPERACIONAIS	15
RESULTADO BRUTO	16
DESPESAS COMERCIAIS	18
RESULTADO FINANCEIRO	18
RESULTADOS A APROPRIAR	21
RECEBÍVEIS	21
5) EVENTOS SUBSEQUENTES	24
6) CONTATO DE RI	24

INDICADORES HELBOR

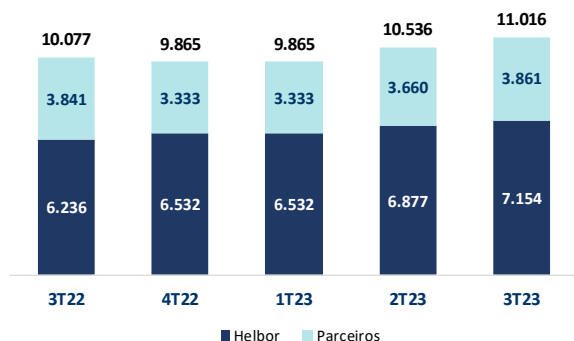
LANÇAMENTOS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (R\$ milhões)



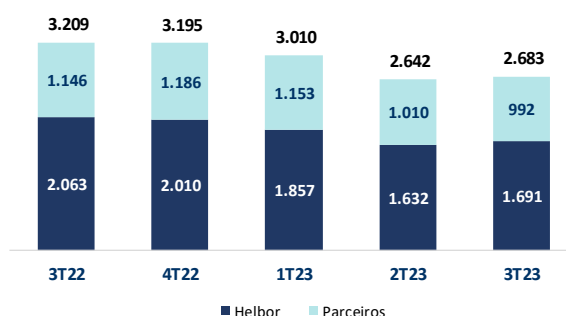
VENDAS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (R\$ milhões)



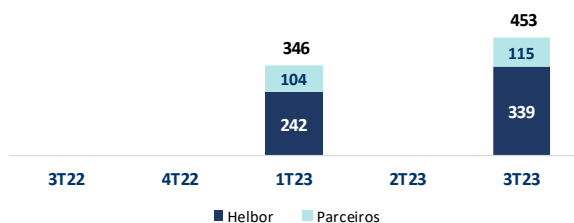
LANDBANK - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (R\$ milhões)



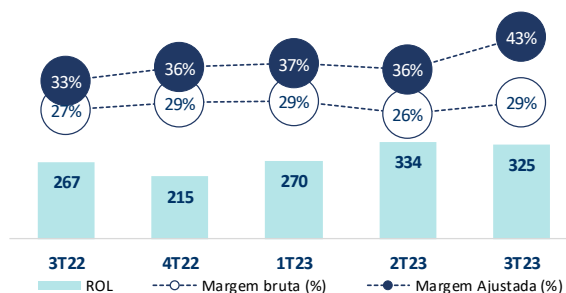
ESTOQUES - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (R\$ milhões)



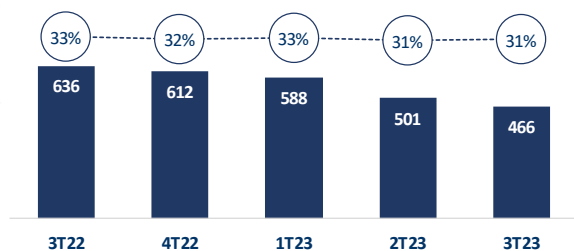
ENTREGAS - VGV TOTAL (R\$ milhões) e PARTE HELBOR (R\$ milhões)



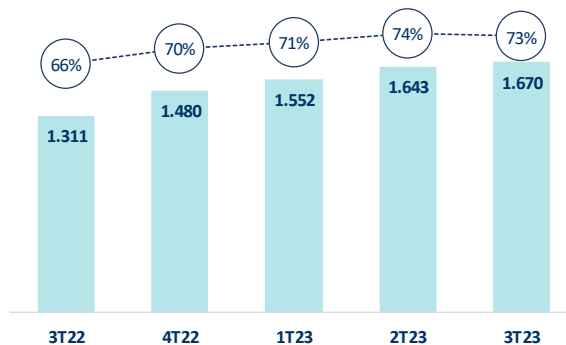
RECEITA LÍQUIDA (R\$ milhões) e MARGEM BRUTA e MARGEM AJUSTADA (%)



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



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



1) COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos mais um trimestre com indicadores operacionais e financeiros positivos e estamos colhendo os frutos de sua estratégia.

Durante o período realizamos o lançamento de apenas um novo produto, o Helbor Open Mind, cujo VGV Total Líquido soma R\$ 278 milhões e já alcançou 32% de unidades vendidas. Em relação as vendas totais somamos no acumulado do ano R\$ 1,1 bilhão, sendo que deste valor 89% corresponderam a unidades prontas e em construção, resultado da estratégia adotada no período que focou na venda do seu estoque.

Vale destacar que o Projeto da Fazenda Itapety ganhou o Prêmio Master Imobiliário 2023 na categoria Profissional - Soluções Urbanísticas, este é o 12º Prêmio Master que a Helbor conquista.

Vamos manter a estratégia de reduzir o nosso estoque de unidades prontas e em construção e continuamos focados na melhoria contínua dos nossos indicadores operacionais e financeiros, e subsequente desalavancagem.



2) DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

No 3T23 a Helbor lançou 2 empreendimentos, sendo um deles faseado e um novo projeto, o Helbor Open Mind, juntos estes projetos somaram um VGV total líquido de **R\$ 358 milhões** e **R\$ 260 milhões** Parte Helbor. O VSO Total destes lançamentos alcançou **27%**.




VGV total de R\$ 358 mm e Parte Helbor de R\$ 260 mm

FAZENDA ITAPETY



- VGV R\$ 80 mm
- Alto Padrão
- 100 Lotes
- 30% Vendido

Para saber mais, acesse:




HELBOR OPEN MIND



- VGV R\$ 278 mm
- Alto Padrão
- 390 unidades
- 32% Vendido

Para saber mais, acesse:




Dados de vendas atualizados até 30 de setembro de 2023.

No quadro a seguir detalhamos os lançamentos realizados nos nove primeiros meses de 2023:

Lançamentos (R\$ mil)	Localização	Segmento	Unid.	VGV Total Líquido	VGV Helbor Líquido	Part. Helbor
Reserva Caminhos da Lapa - 3ª Fase	São Paulo	Médio-Alto	171	212.431	106.216	50%
Total 1T23 - 1 Empreendimento			171	212.431	106.216	50%
Total 2T23 - 0			0	0	0	0%
Helbor Open Mind	São Paulo	Alto	390	277.554	235.921	85%
Fazenda Itapety	Mogi das Cruzes	Alto	100	80.347	24.104	30%
Total 3T23 - 2 Empreendimentos			490	357.901	260.025	73%
Total 9M23 - 3 Empreendimento			661	570.332	366.241	64%

DADOS OPERACIONAIS

VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Brutas Totais** no trimestre foram de **R\$ 394,7 milhões**, um aumento de 7,6% se comparado ao 2T23 e uma redução de 15,9% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Já as **Vendas Brutas Parte Helbor** totalizaram **R\$ 247,2 milhões** no 3T23, um leve acréscimo de 11,5% frente o 2T23 e uma leve redução de 3,6% quando comparado com o 3T22.

No **acumulado do ano** as vendas somaram **R\$ 1.115,4 milhões**, um decréscimo de 4,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. A Parte Helbor somou R\$ 691,7 milhões, 0,3% abaixo do 9M22. Importante ressaltar que o volume de lançamentos do 9M22 foi de R\$ 1.366 milhões, enquanto o volume de lançamentos do 9M23 foi de R\$ 570 milhões, uma redução de 58% no volume de lançamentos, influenciando na redução das vendas do período.

Das **Vendas Totais** no **3T23**, **21,1%** correspondem à comercialização de unidades prontas, 54,6% em construção e 24,3% de lançamentos. No **acumulado do ano** o perfil das vendas foi de 24,5% correspondentes a unidades prontas, 64,3% em construção e 11,2% de lançamentos.

A **Velocidade de Vendas Total** medida pelo indicador VSO foi de **13,2%** no 3T23, em linha com o VSO apresentado no 3T22 e 1,0 p.p. acima do valor alcançado no 2T23. O VSO Parte Helbor alcançou 13,1% um incremento de 1,6 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e um aumento de aproximadamente 1,1 p.p. se comparado ao 2T23. Nos 9M23 o VSO foi de 29,6%, 1,3 p.p. acima do valor registrado no 9M22. O **VSO** Parte Helbor alcançou **29,0%**, um aumento de 1,6 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

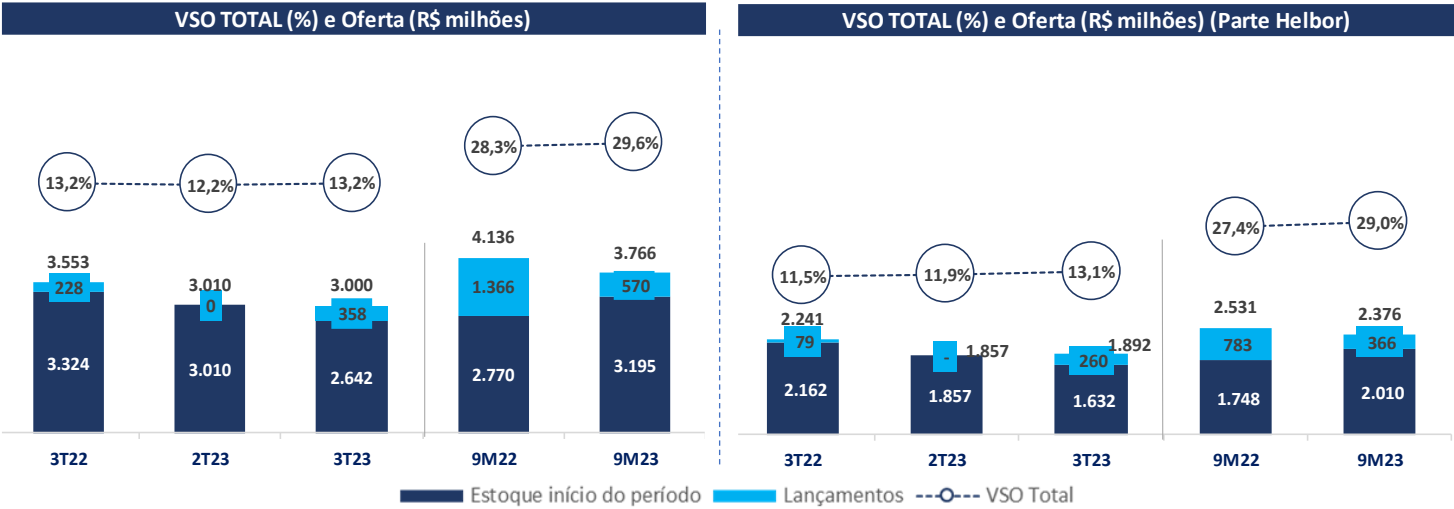
Os **Distratos** somaram **R\$ 35,1 milhões** no trimestre, sendo R\$ 24,9 milhões Parte Helbor. No acumulado do ano os Distratos somaram R\$ 92,5 milhões.

As **Vendas Líquidas de Distratos** no trimestre totalizaram R\$ 359,6 milhões, sendo a Parte Helbor líquida de distratos R\$ 222,3 milhões. No acumulado do ano as Vendas Líquidas de Distratos somaram **R\$ 1.022,8 milhões**, sendo a Parte Helbor igual a **R\$ 626,0 milhões**.



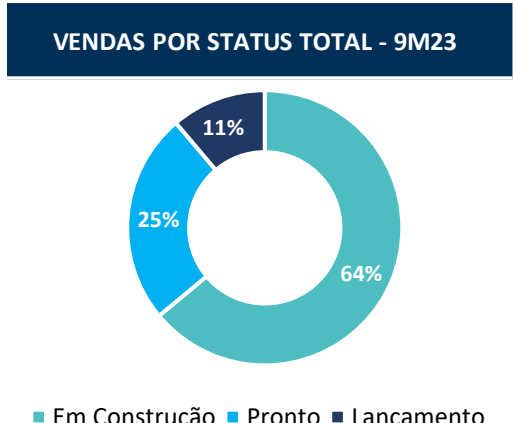
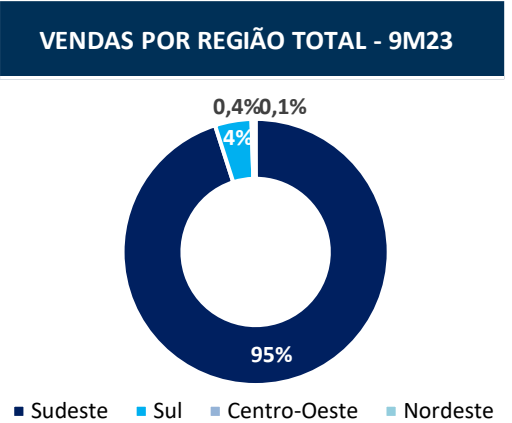
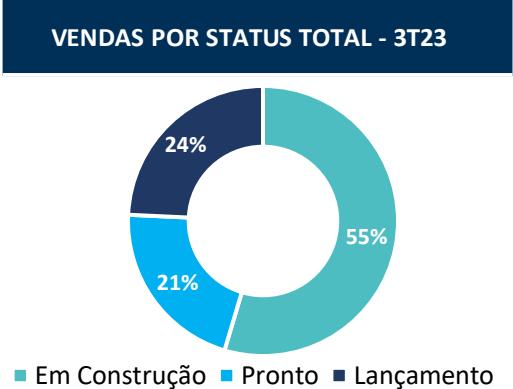
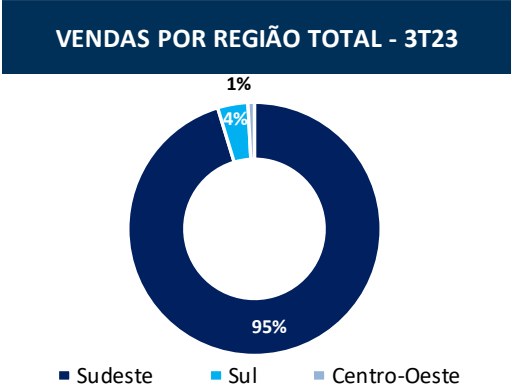
DADOS OPERACIONAIS

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%)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Altíssimo	32.287	55.331	-41,6%	63.756	-49,4%	140.290	254.987	-45,0%
Alto	103.948	60.471	71,9%	32.550	219,3%	202.964	142.158	42,8%
Comercial	27.522	34.626	-20,5%	38.779	-29,0%	97.237	87.730	10,8%
Médio Alto	162.209	235.542	-31,1%	167.310	-3,0%	479.005	488.990	-2,0%
Médio	62.261	76.983	-19,1%	55.912	11,4%	171.760	175.106	-1,9%
Econômico	6.521	6.706	-2,8%	8.649	-24,6%	24.141	20.181	19,6%
Total Geral	394.748	469.658	-15,9%	366.956	7,6%	1.115.398	1.169.151	-4,6%

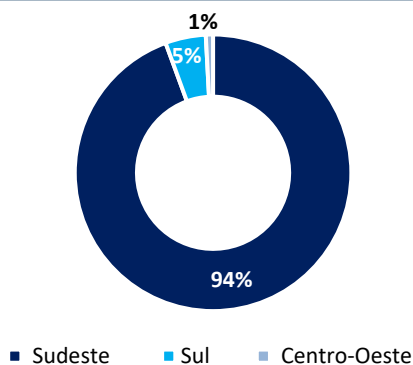


DADOS OPERACIONAIS

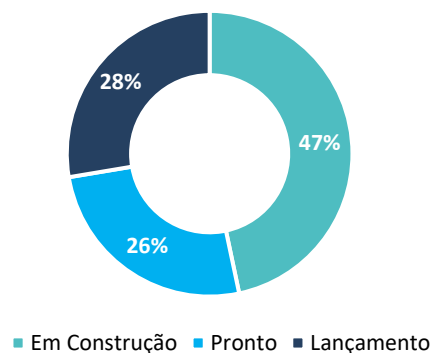
As tabelas e gráficos abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas Parte Helbor, além da abertura por perfil de produto, região e status:

Vendas (% Helbor)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Altíssimo	18.565	29.996	-38,1%	36.660	-49,4%	78.935	136.371	-42,1%
Alto	82.882	39.446	110,1%	21.587	283,9%	146.106	93.983	55,5%
Comercial	22.947	28.905	-20,6%	32.071	-28,5%	80.807	72.955	10,8%
Médio Alto	86.179	109.825	-21,5%	95.273	-9,5%	274.044	272.362	0,6%
Médio	32.412	42.561	-23,8%	30.127	7,6%	94.563	102.888	-8,1%
Econômico	4.240	5.839	-27,4%	6.010	-29,5%	17.288	15.317	12,9%
Total Geral	247.225	256.572	-3,6%	221.729	11,5%	691.743	693.877	-0,3%

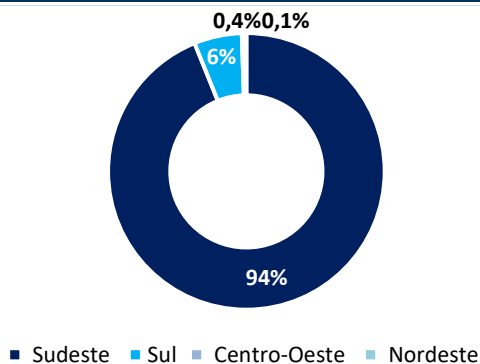
% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 3T23



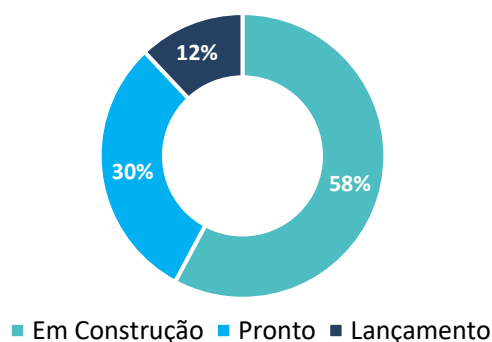
% HELBOR VENDAS POR STATUS - 3T23



% HELBOR VENDAS POR REGIÃO - 9M23



% HELBOR VENDAS POR STATUS - 9M23

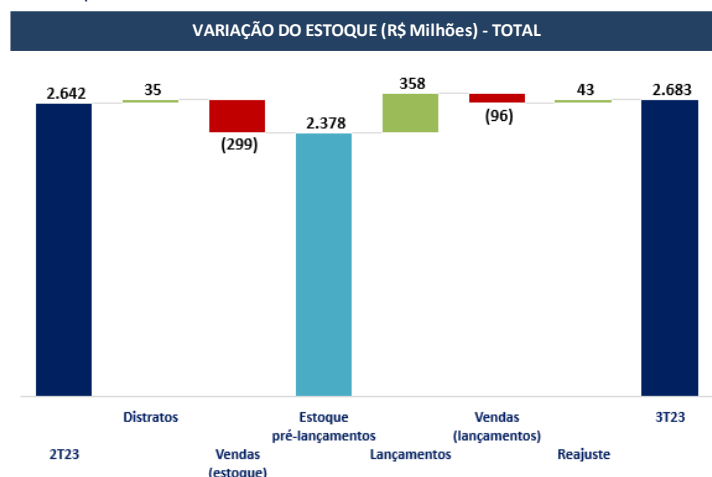


DADOS OPERACIONAIS

ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 3T23 somou **R\$ 2.683 milhões**, sendo **R\$ 1.691 milhões** referentes à Parte Helbor (63,0% de participação). Em relação ao 2T23, o estoque total teve queda de 1,5% e a redução da Parte Helbor foi de 3,5%, explicado pelo volume de vendas no período (R\$ 394,7 milhões).

O gráfico abaixo apresenta a variação dos estoques entre o 2T23 e 3T23:



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

3T23					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Total	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23
Legado ¹	241.989	486.439	-50,3%	264.425	-8,5%
Novo Ciclo ²	78.662	154.615	-49,1%	72.054	9,2%
Total Geral	320.651	641.054	-50,0%	336.479	-4,7%

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

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

3T23					
Legado x Novo Ciclo Estoque Pronto Parte Helbor	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23
Legado ¹	203.092	407.770	-50,2%	222.491	-8,7%
Novo Ciclo ²	54.211	104.728	-48,2%	51.104	6,1%
Total Geral	257.303	512.498	-49,8%	273.595	-6,0%

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

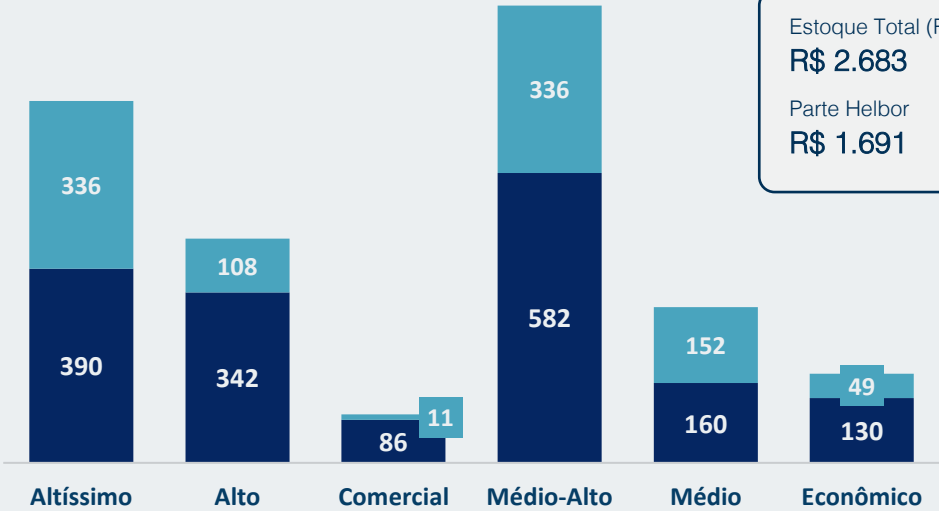
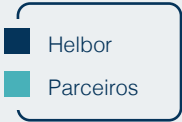
DADOS OPERACIONAIS

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



ESTOQUE (R\$ Milhões)

ABERTURA POR SEGMENTOS (Unidades)



DADOS OPERACIONAIS

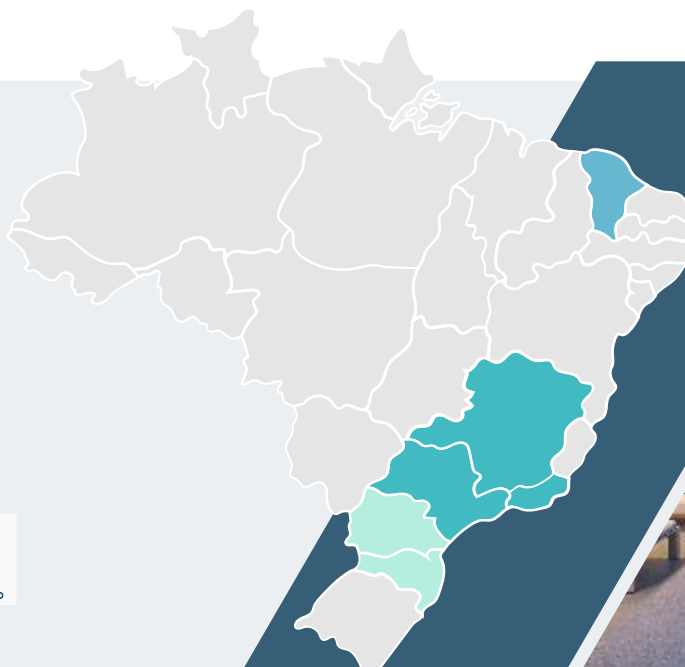
ABERTURA POR REGIÃO (R\$ Milhões)

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

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

Estoque Sul
Total - R\$ 120 – 4,5%
Parte Helbor - R\$ 97 – 5,8%

Estoque Sudeste
Total - R\$ 2.562 – 95,5%
Parte Helbor - R\$ 1.592 – 94,2%

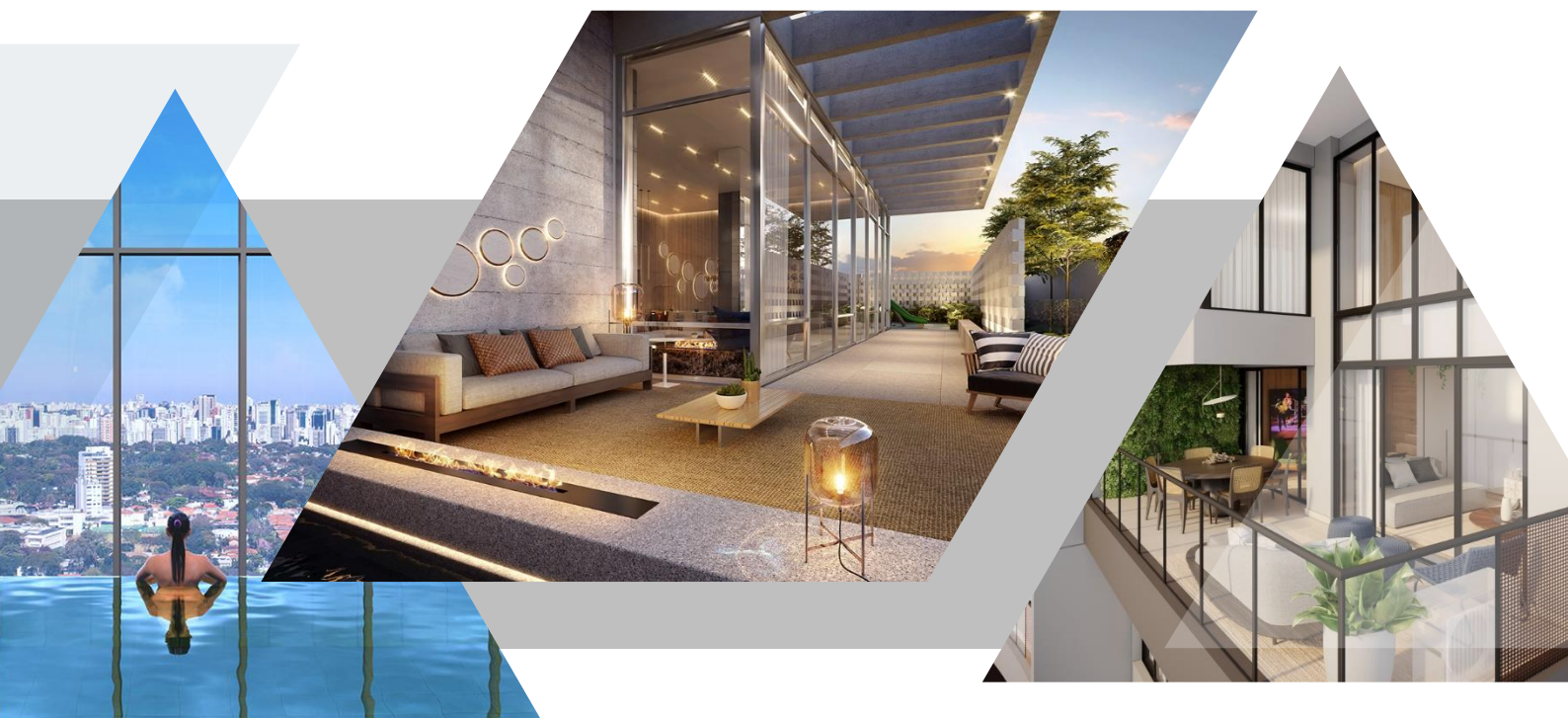


NORDESTE
Fortaleza

CENTRO-OESTE
Campo Grande
Cuiabá

SUL
Curitiba
Joinville

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



DADOS OPERACIONAIS

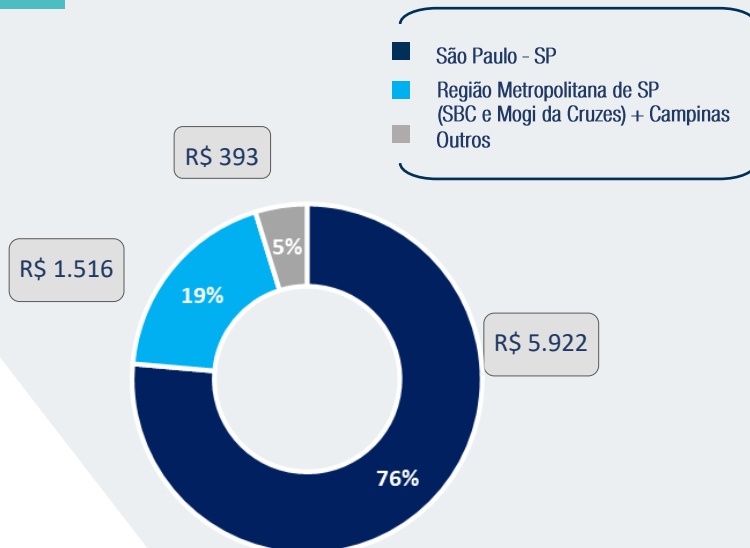
BANCO DE TERRENOS

No **3T23** não foram incorporadas novas áreas ao *landbank* da Companhia. Vale destacar que a atualização no VGV do *landbank* totalizou um acréscimo de **R\$ 1.563 milhões** no VGV Total, este aumento é explicado pelo acréscimo de: (i) R\$ 1.186 milhões em função da revisão do potencial construtivo dos projetos que poderão ser alterados de acordo com as novas diretrizes estabelecidas na revisão do Plano Diretor ocorrida neste ano de 2023 e (ii) R\$ 377 milhões no VGV potencial dos projetos já existentes na base. Dessa forma, o *landbank* da Companhia encerrou o **3T23** com VGV bruto potencial de **R\$ 11,8 bilhões**, sendo **66,4% Parte Helbor**.

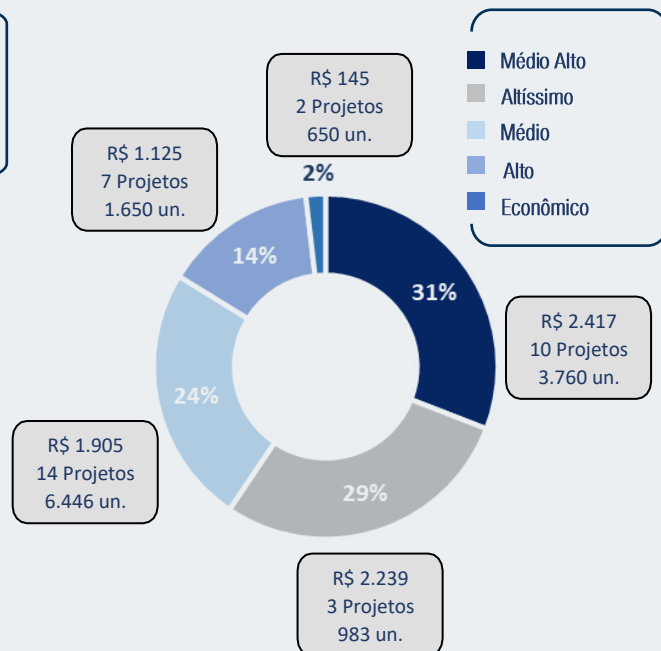


ABERTURA POR CIDADE E SEGMENTO 2023 (R\$ Milhões e %) – PARTE HELBOR

ABERTURA POR CIDADE



ABERTURA POR SEGMENTO



DADOS OPERACIONAIS

ENTREGAS

A Companhia entregou 3 empreendimentos no **9M23**, sendo um na cidade de Mogi das Cruzes e dois na cidade de São Paulo totalizando **745 unidades** e um VGV total de **R\$ 453,4 milhões** sendo 75,0% Parte Helbor.

Os Repasses totalizaram **R\$ 622,5 milhões** nos primeiros nove meses do ano um acréscimo de 39,5% em relação ao 9M22.

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%
Helbor Edition Vila Madalena	São Paulo	Alto	169	107.482	96.734	90%
Total 3T23 - 3 Empreendimentos			169	107.482	96.734	90%
Total 9M23 - 3 Empreendimentos			745	453.434	338.707	75%

1 - Líquido de permutas



NESTE TRIMESTRE
FORAM ENTREGUES
R\$ 107 MILHÕES
DE VGV TOTAL

HELBOR EDITION VILA MADALENA

- VGV TOTAL: R\$ 107 MM
- 90% PARTE HELBOR
- 86% VENDIDO
- 169 UNIDADES
- ALTO PADRÃO
- SÃO PAULO



1) DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

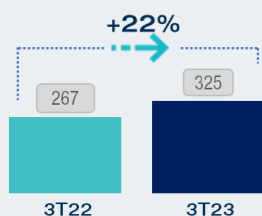
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)

No 3T23, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 324,6 milhões**, um aumento de 21,7% 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, influenciando no reconhecimento da ROL que segue o método PoC (*Percentage of Completion*) de cada empreendimento. Na comparação com o 2T23, a **Receita Operacional Líquida** registrou uma leve redução de 2,9%, explicada pelo *mix* de vendas, dado que neste trimestre foram vendidas unidades de lançamentos, cujo volume de PoC ainda é baixo.

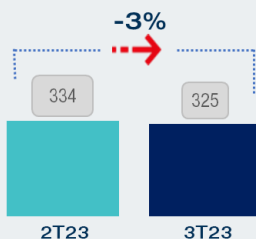
No acumulado do ano, a **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 929,1 milhões**, um acréscimo de 34,4% em relação ao 9M22, explicado pelo *mix* de vendas mais concentrado em unidades prontas e em construção.



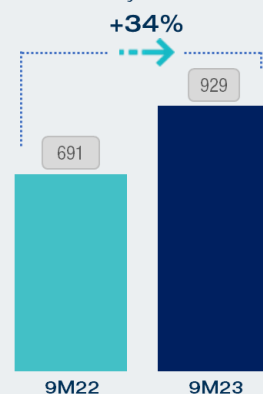
RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO ANUAL



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO TRIMESTRAL



RECEITA OPERACIONAL
COMPARAÇÃO 9 MESES



CUSTOS OPERACIONAIS

Os **Custos Operacionais** alcançaram **R\$ 230,5 milhões** no 3T23 registrando um aumento de 18,8% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, este aumento reflete a maior concentração na venda de unidades prontas e em construção no período. Em relação ao 2T23 os **Custos Operacionais** tiveram uma redução de 6,3%, explicado também pelo *mix* de vendas, que neste trimestre incluiu unidades de lançamentos, cujo volume de PoC é menor.

Nos 9M23, os Custos Operacionais somaram **R\$ 667,8 milhões**, um aumento de 33,4% em relação ao 9M22, explicado pela maior concentração na venda de unidades prontas e em construção no período.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

LUCRO BRUTO

No 3T23, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 94,1 milhões** registrando um aumento de 29,2% vis-à-vis o 3T22. A **Margem Bruta** do 3T23, por sua vez, registrou um aumento de 1,7 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior, passando de 27,3% para **29,0%**. A **Margem Bruta ajustada** do 3T23 apresentou aumento de 9,4 p.p. em comparação com o 3T22 saindo de 33,4% para **42,8%**.

Já na comparação com o 2T23, o **Lucro Bruto** apresentou um aumento de 6,7%. Nesse mesmo período, a **margem bruta** registrou um aumento de 2,6 p.p., passando de 26,4%, para **29,0%**. A **Margem Bruta ajustada** por sua vez teve um acréscimo de 6,8 p.p. saindo 36,0%, para **42,8%**.

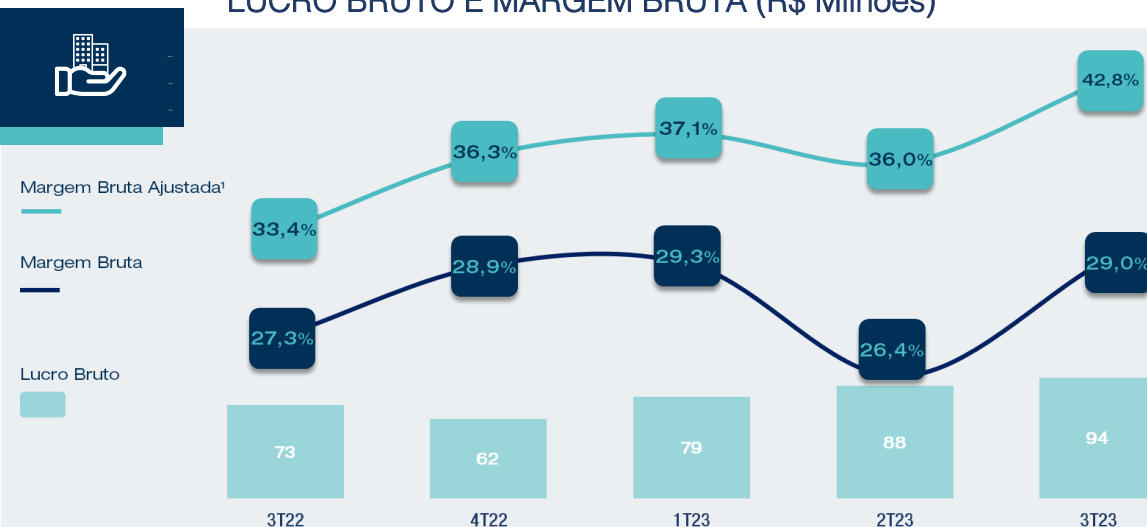
No acumulado do ano, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 261,3 milhões**, um crescimento de 37,0% em relação ao 9M22. A **Margem Bruta** do 9M23 foi de **28,1%**, um acréscimo de 0,5 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior. A **Margem Bruta ajustada** nos nove primeiros meses do ano de 2023 alcançou **38,7%**, apresentando um acréscimo de 4,4 p.p. na comparação com o 9M22.

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

(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Receita Operacional Líquida	324.618	266.844	21,7%	334.239	-2,9%	929.108	691.457	34,4%
Custos Operacionais	(230.519)	(194.035)	18,8%	(246.037)	-6,3%	(667.747)	(500.691)	33,4%
Lucro Bruto	94.099	72.809	29,2%	88.202	6,7%	261.361	190.766	37,0%
Margem Bruta	29,0%	27,3%	1,7 p.p.	26,4%	2,6 p.p.	28,1%	27,6%	0,5 p.p.
Receita Operacional Líquida	324.618	266.844	21,7%	334.239	-2,9%	929.108	691.457	34,4%
(-) Ajuste a valor presente	(1.604)	(2.912)	-44,9%	(432)	271,3%	(2.286)	(6.764)	-66,2%
Receita Operacional Líquida Ajustada	326.222	269.756	20,9%	334.671	-2,5%	931.394	698.221	33,4%
Custos Operacionais	(230.519)	(194.035)	18,8%	(246.037)	-6,3%	(667.747)	(500.691)	33,4%
(-) Encargos Financeiros	(44.076)	(14.394)	206,2%	(31.838)	38,4%	(96.856)	(41.819)	131,6%
(=) Custos Operacionais Ajustados	(186.443)	(179.641)	3,8%	(214.199)	-13,0%	(570.891)	(458.872)	24,4%
Lucro Bruto Ajustado	139.779	90.115	55,1%	120.472	16,0%	360.503	239.349	50,6%
Margem Bruta Ajustada	42,8%	33,4%	9,4 p.p.	36,0%	6,80 p.p.	38,7%	34,3%	4,4 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 **3T23**, o **DGA** totalizou **R\$ 24,8 milhões** uma redução de 1,9% se comparado com o mesmo período de 2022, explicado pela menor despesa com: (i) Despesas Legais, (ii) Ocupação e (iii) Outras Despesas Administrativas. Já na comparação com o 2T23, o **DGA** registrou uma queda de 7,6%, em função das menores (i) Despesas com Serviços Profissionais, (ii) Materiais Gerais e (iii) Outras Despesas Administrativas apresentadas no trimestre anterior. Dessa forma, as despesas representaram 7,6% da Receita Líquida do período, uma redução de 1,9 p.p. em relação ao 3T22 e de 0,4 p.p. quando comparado com o 2T23.

Nos **9M23**, o **DGA** somou **R\$ 75,5 milhões** um aumento de 1,4%, em função do aumento nas Despesas com (i) Pessoal, principalmente em função do acordo coletivo negociado no período, (ii) Depreciação e Amortização e (iii) Honorários da Diretoria e Conselho de Administração, parcialmente compensadas pela redução nas Despesas Legais.

Do montante das Despesas Gerais e Administrativas dos primeiros nove meses de 2023, 73,7% são despesas alocadas à controladora, e 26,3% são referentes às SPE's.

(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Pessoal	(9.513)	(9.008)	5,6%	(9.534)	-0,2%	(28.459)	(25.706)	10,7%
Serviços Profissionais	(3.757)	(3.398)	10,6%	(4.904)	-23,4%	(11.947)	(12.124)	-1,5%
Ocupação	(920)	(1.406)	-34,6%	(1.021)	-9,9%	(2.950)	(3.501)	-15,7%
Honorários Diretoria/Conselho de Administração	(4.929)	(4.665)	5,7%	(4.452)	10,7%	(13.700)	(12.616)	8,6%
Despesas Legais	(1.614)	(3.273)	-50,7%	(1.896)	-14,9%	(5.003)	(9.869)	-49,3%
Despesas com Depreciação e Amortização	(2.237)	(1.549)	44,4%	(2.240)	-0,1%	(6.603)	(4.566)	44,6%
Materiais Gerais	(952)	(738)	29,0%	(1.493)	-36,2%	(3.206)	(2.426)	32,2%
Outras Despesas Administrativas	(838)	(1.197)	-30,0%	(1.258)	-33,4%	(3.644)	(3.654)	-0,3%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(24.760)	(25.234)	-1,9%	(26.798)	-7,6%	(75.512)	(74.462)	1,4%
Receita Operacional Líquida	324.619	266.844	21,7%	334.239	-2,9%	929.109	691.457	34,4%
DGA / Receita Líquida	7,6%	9,5%	-1,9 p.p.	8,0%	-0,4 p.p.	8,1%	10,8%	-2,7 p.p.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

DESPESAS COMERCIAIS

No 3T23, as **Despesas Comerciais** totalizaram **R\$ 28,1 milhões**, aumento de 22,8% vis-à-vis o mesmo período do ano anterior, explicado pelos maiores gastos com (i) Comissões de Venda, em função do maior volume vendido de unidades prontas, e (ii) Publicidade e Propaganda. Na comparação com o 2T23 houve uma redução 8,2% em função das menores despesas com Condomínio de unidades de estoque, refletindo os esforços nas vendas de unidades prontas. Esses valores corresponderam a 8,6%, 9,1% e 8,6% da receita líquida do 3T23, 2T23 e 3T22, respectivamente.

No acumulado dos nove primeiros meses de 2023, as **Despesas Comerciais** somaram **R\$ 87,0 milhões**, um crescimento de 35,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. O aumento é explicado pelas maiores despesas com (i) Comissões de Venda, (ii) Publicidade e Propaganda e (ii) Estandes de Venda, parcialmente compensado pela redução das Despesas com Condomínio de unidades de estoque.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Publicidade e Propaganda	(6.684)	(5.541)	20,6%	(6.490)	3,0%	(18.999)	(14.769)	28,6%
Comissões de Venda	(11.114)	(6.368)	74,5%	(12.274)	-9,5%	(33.687)	(16.868)	99,7%
Estandes de Venda	(6.168)	(5.852)	5,4%	(6.209)	-0,7%	(18.896)	(15.445)	22,3%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.012)	(1.177)	-14,0%	(1.183)	-14,5%	(3.540)	(3.677)	-3,7%
Taxa de Administração	(135)	(265)	-49,1%	(182)	-25,8%	(691)	(555)	24,5%
Condomínio de unidades de estoque	(2.964)	(3.670)	-19,2%	(4.238)	-30,1%	(11.226)	(12.919)	-13,1%
Total Despesas Comerciais	(28.077)	(22.873)	22,8%	(30.576)	-8,2%	(87.039)	(64.233)	35,5%
Receita Operacional Líquida	324.619	266.844	21,7%	334.239	-2,9%	929.109	691.457	34,4%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	8,6%	8,6%	0,0 p.p.	9,1%	-0,5 p.p.	9,4%	9,3%	0,1 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

No 3T23, a **Receita Financeira** totalizou **R\$ 9,9 milhões**, redução de 36,6% se comparada ao mesmo período do ano anterior e de 16,3% em relação ao 2T23. Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo de **R\$ 17,0 milhões** no período, uma queda de 22,4% vis-à-vis o 3T22 e um aumento de 1,4% se comparado ao 2T23. Com isso, o **Resultado Financeiro** do trimestre resultou em uma Despesa Financeira na ordem de **R\$ 7,1 milhões** versus uma Despesa Financeira de R\$ 6,4 milhão registrada no 3T22, tal variação é explicada, principalmente, pela variação dos saldos da variação monetária ativa e passiva que são indexados pelo IGP-M. Quando comparado ao trimestre anterior, houve um aumento de 42,9% no Resultado Financeiro, explicado pelo menor volume recebido com Juros Ativos sobre Contratos.

No 9M23, o Resultado Financeiro foi de uma **Despesa Financeira** de **R\$ 21,3 milhões** versus R\$ 4,9 milhão no 9M22. 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)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Receitas de Aplicações Financeiras	3.466	5.008	-30,8%	2.213	56,6%	8.819	11.046	-20,2%
Variação Monetária Ativa	4.021	4.563	-11,9%	4.516	-11,0%	14.374	31.824	-54,8%
Juros Ativos sobre Contratos	2.174	5.807	-62,6%	4.797	-54,7%	9.921	10.011	-0,9%
Juros e Multas por Atraso	188	92	104,3%	213	-11,7%	614	377	62,9%
Outras Receitas Financeiras	4	61	-93,4%	26	-84,6%	35	206	-83,0%
Total de Receitas Financeiras	9.853	15.531	-36,6%	11.765	-16,3%	33.763	53.464	-36,8%
Juros Pagos ou Incorridos	(16.182)	(15.469)	4,6%	(14.523)	11,4%	(49.366)	(36.856)	33,9%
Variação Monetária Passiva	(502)	(4.427)	-88,7%	(904)	-44,5%	(2.136)	(13.350)	-84,0%
Comissões e despesas bancárias	(172)	(186)	-7,5%	(682)	-74,8%	(761)	(735)	3,5%
Outras Despesas Financeiras	(132)	(1.800)	-92,7%	(649)	-79,7%	(2.776)	(7.438)	-62,7%
Total de Despesas Financeiras	(16.988)	(21.882)	-22,4%	(16.758)	1,4%	(55.039)	(58.379)	-5,7%
Resultado Financeiro	(7.135)	(6.351)	12,3%	(4.993)	42,9%	(21.276)	(4.915)	332,9%

EBITDA

No **3T23**, o **EBITDA** totalizou **R\$ 66,4 milhões**, um aumento de 53,7% ante o mesmo período do ano anterior que registrou um EBITDA de R\$ 43,2 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 **20,5%**, um aumento de 4,3 p.p. em comparação ao mesmo período do ano anterior. Com relação ao 2T23, o EBITDA foi 26,6% superior e a Margem EBITDA ficou 4,8 p.p. acima do registrado no trimestre anterior.

No acumulado do ano, o EBITDA somou **R\$ 169,5 milhões**, um crescimento de 57,4% em relação ao 9M22, com uma Margem EBITDA de 18,2% ou 2,6 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)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Lucro Antes do IR e da CS	52.344	30.824	69,8%	39.996	30,9%	126.059	86.535	45,7%
(-) Receitas Financeiras	9.853	15.531	-36,6%	11.765	-16,3%	33.763	53.464	-36,8%
(+) Despesas Financeiras	16.988	21.882	-22,4%	16.758	1,4%	55.039	58.379	-5,7%
(+) Depreciação e Amortização	6.953	6.055	14,8%	7.478	-7,0%	22.207	16.291	36,3%
EBITDA	66.432	43.230	53,7%	52.467	26,6%	169.542	107.741	57,4%

(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Receita Operacional Líquida	324.619	266.844	21,7%	334.239	-2,9%	929.109	691.457	34,4%
Margem EBITDA	20,5%	16,2%	4,3 p.p.	15,7%	4,8 p.p.	18,2%	15,6%	2,6 p.p.
EBITDA	66.432	43.230	53,7%	52.467	26,6%	169.542	107.741	57,4%
(+) Ajuste a Valor Presente	1.605	2.912	-44,9%	432	271,5%	2.287	6.764	-66,2%
(+) Outras receitas e despesas	(1.726)	(312)	453,2%	1.908	-190,5%	(5.714)	(7.207)	-20,7%
(+) Encargos Financeiros no Custo	44.076	14.394	206,2%	31.838	38,4%	96.856	41.819	131,6%
EBITDA Ajustado	110.387	60.224	83,3%	86.645	27,4%	262.971	149.117	76,4%
Receita Operacional Líquida Ajustada	326.224	269.756	20,9%	334.671	-2,5%	931.396	698.221	33,4%
Margem EBITDA Ajustada	33,8%	22,3%	11,5 p.p.	25,9%	7,9 p.p.	28,2%	21,4%	6,8 p.p.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

LUCRO LÍQUIDO

No 3T23, a Companhia registrou um **Lucro Líquido consolidado** de **R\$ 45,0 milhões**, um aumento de **83,8%** em relação ao mesmo período do ano passado e crescimento de 38,3% em relação ao 2T23. O **Lucro Líquido da controladora** alcançou **R\$ 8,5 milhões**, redução de **15,7%** 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 2T23, o Lucro Líquido da controladora apresentou um aumento de **20,6%**.

A **Margem Líquida** da controladora do período atingiu **2,6%**, piora de 1,2 p.p. frente à margem do 3T22. Já na comparação com o trimestre anterior houve um aumento de 0,5 p.p..

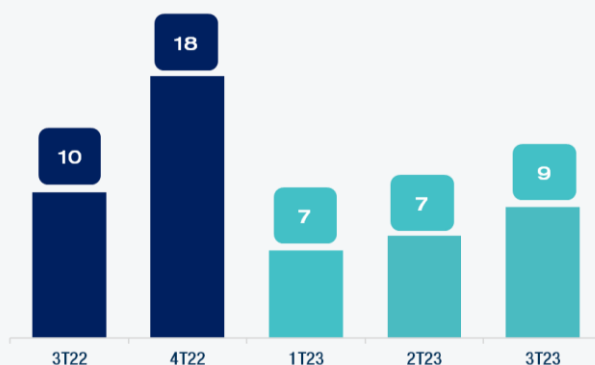
No acumulado do ano o **Lucro Líquido consolidado** somou **R\$ 105,3 milhões**, um crescimento de **45,1%** em relação ao ano de 2022. Já o **Lucro Líquido da controladora** alcançou **R\$ 22,2 milhões**, uma redução de 32,3% em relação ao 9M22, explicada pelo reconhecimento de resultados menores, principalmente nos empreendimentos onde a Parte Helbor é mais representativa.

A **Margem Líquida** da controladora no período dos 9M23 foi de **2,4%**, redução de 2,3 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	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Margem Líquida (%)	2,6%	3,8%	-1,2 p.p.	2,1%	0,5 p.p.	2,4%	4,7%	-2,3 p.p.
ROAE Consolidado UDM (%) ¹	6,4%	4,6%	1,8 p.p.	5,6%	0,7 p.p.	6,4%	4,6%	1,8 p.p.
Lucro por ação (R\$) ²	0,06	0,08	-15,7%	0,05	20,6%	0,17	0,25	-32,3%

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.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RESULTADOS A APROPRIAR

A **Receita a Apropriar** totalizou **R\$ 466,3 milhões** no 3T23, uma **queda de 26,6%** quando comparada ao 3T22. Já em relação ao 2T23 houve queda de 7,0%. A **Margem a Apropriar** do 3T23 registrou **31,4%**, queda de **1,7 p.p.** se comparada ao 3T22 e 0,3 p.p. superior ao 2T23, um nível ainda alto quando consideramos a tendência positiva explicada pelo *mix* de vendas entre as unidades do Novo Ciclo e Legado.

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

(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23
Receita a Apropriar	466.305	635.514	-26,6%	501.224	-7,0%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(319.829)	(425.167)	-24,8%	(345.353)	-7,4%
Resultado a Apropriar	146.476	210.347	-30,4%	155.871	-6,0%
Margem a Apropriar (%)	31,4%	33,1%	-1,7 p.p.	31,1%	0,3 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\$ 1.020,7 milhão** no 3T23, sendo R\$ 338,3 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 682,4 milhões de unidades em construção. O aumento no saldo de recebíveis do 3T23 em relação ao 2T23 foi de 4,4 %, explicado, principalmente pelo maior saldo em Contas a receber, em função do volume de vendas realizadas no período e pelos Outros Créditos, cujos valores são compostos por alienações de participações societárias e créditos compostos por sócios não controladores. Quando comparado ao 3T22, o acréscimo foi de 1,9%, principalmente na linha de Contas a receber, em função das vendas realizadas no período, parcialmente compensado pelos Outros Créditos.

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		
	3T23	2T23	3T23 x 2T23	3T23	2T23	3T23 x 2T23	3T23	2T23	3T23 x 2T23
Contas a Receber	308.224	303.374	1,6%	692.384	648.363	6,8%	1.000.608	951.737	5,1%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(21.968)	(20.651)	6,4%	(21.968)	(20.651)	6,4%
Provisão para risco de crédito e distrato	(25.637)	(26.577)	-3,5%	(473)	(473)	0,0%	(26.110)	(27.050)	-3,5%
Outros Créditos	55.666	42.792	30,1%	12.498	30.479	-59,0%	68.164	73.271	-7,0%
Total	338.253	319.589	5,8%	682.441	657.718	3,8%	1.020.694	977.307	4,4%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
(R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	3T23	3T22	3T23 x 3T22	3T23	3T22	3T23 x 3T22
Contas a Receber	308.224	319.031	-3,4%	692.384	420.364	64,7%	1.000.608	739.395	35,3%
Ajuste a Valor Presente	-	-	n.a.	(21.968)	(19.730)	11,3%	(21.968)	(19.730)	11,3%
Provisão para risco de crédito e distrato	(25.637)	(31.410)	-18,4%	(473)	(843)	-43,9%	(26.110)	(32.253)	-19,0%
Outros Créditos	55.666	212.980	-73,9%	12.498	101.675	-87,7%	68.164	314.655	-78,3%
Total	338.253	500.601	-32,4%	682.441	501.466	36,1%	1.020.694	1.002.067	1,9%

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de **Disponibilidades** totalizou **R\$ 268,2 milhões** no encerramento do trimestre, o que representa uma queda de 11,6% em relação ao saldo existente de R\$ 303,6 milhões ao fim do 3T22. Tal redução é explicada, principalmente pela realização dos investimentos nos projetos em andamento durante o período.

Na comparação com o trimestre anterior houve uma redução de 37,2% vis-à-vis o montante de R\$ 427,0 milhões registrado no 2T23.



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

Endividamento (R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23
Empréstimos	459.517	362.181	26,9%	511.208	-10,1%
Financiamento de Obra	628.623	415.976	51,1%	618.510	1,6%
CRI e CCB de projetos imobiliários	849.879	836.554	1,6%	939.949	-9,6%
Endividamento Total	1.938.019	1.614.711	20,0%	2.069.667	-6,4%
Curto Prazo	664.006	565.759	17,4%	696.702	-4,7%
Longo Prazo	1.274.013	1.048.952	21,5%	1.372.965	-7,2%

A dívida bruta encerrou o 3T23 com uma redução de 6,4% na comparação com o 2T23. Vale ressaltar que tanto os Empréstimos como os CRIs e CCBs imobiliários sofreram uma redução consistente de 10,1% e 9,6%, sendo que o único acréscimo, da ordem de 1,6%, foi observado na linha de Financiamento de Obra, em decorrência do ritmo acelerado de produção das obras em andamento.

A Dívida Líquida da Helbor ao final do 3T23 representou 72,8% do Patrimônio Líquido consolidado uma redução de 0,9 p.p. em relação ao 2T23.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da Dívida Líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23
Endividamento Total	1.938.019	1.614.711	20,0%	2.069.667	-6,4%
Disponibilidades	268.232	303.599	-11,6%	427.020	-37,2%
Dívida Líquida	1.669.787	1.311.112	27,4%	1.642.647	1,7%
Financiamento de Obra (SFH, CCB e CRI)	1.478.502	1.252.530	18,0%	1.558.459	-5,1%
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	191.285	58.582	226,5%	84.188	127,2%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.292.329	1.998.625	14,7%	2.228.672	2,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	72,8%	65,6%	7,2 p.p.	73,7%	-0,9 p.p.



No 3T23 registramos *Cash Burn* de R\$ 27,1 milhões devido à necessidade de investimentos nas SPE's durante o período.

Endividamento (R\$ Mil)	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Disponibilidades	303.599	335.466	267.246	427.020	268.232
Empréstimos e Financiamentos	1.614.711	1.815.950	1.819.100	2.069.667	1.938.019
Dívida líquida - Início do período	1.160.403	1.311.112	1.480.484	1.551.854	1.642.647
Dívida líquida - Fim do período	1.311.112	1.480.484	1.551.854	1.642.647	1.669.787
(Cash Burn) Geração de Caixa	(150.709)	(169.372)	(71.370)	(90.793)	(27.140)



2) EVENTOS SUBSEQUENTES

O projeto **Fazenda Itapety** levou a Helbor para o palco do **Prêmio Master Imobiliário 2023**. O case Ecovanguarda, maior projeto urbano da Região Metropolitana de São Paulo, levou o Prêmio na categoria **Profissional - Soluções Urbanísticas**.

Esse é o **12º Prêmio Master** que a Helbor conquista!

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

DATA: 10 de novembro 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
Roberval Lanera Toffoli

RI
Thiago Tsuda
Luis Monteiro
Hendrick Lobo



4) ANEXOS

ANEXO I – INDICADORES

R\$ mil, exceto quando indicado	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Lançamentos (R\$ mil)								
VGTV Total	357.901	228.117	56,9%	0	n.a.	570.332	1.366.013	-58,2%
VGTV Helbor	260.025	79.075	228,8%	0	n.a.	366.240	783.153	-53,2%
Participação Helbor (%)	72,7%	34,7%	1,1 p.p.	n.a.	n.a.	64,2%	57,3%	6,9 p.p.
Número de Empreendimentos Lançados	2	2	0,0%	0	n.a.	3	11	-72,7%
Número de Unidades Lançadas	490	357	37,3%	0	n.a.	661	1.265	-47,7%
Vendas Contratadas (R\$ mil)								
Vendas Contratadas Totais	394.748	469.658	-15,9%	366.956	7,6%	1.115.398	1.169.151	-4,6%
Vendas Contratadas Helbor	247.225	256.572	-3,6%	221.729	11,5%	691.744	693.877	-0,3%
Participação Helbor (%)	62,6%	54,6%	8,0 p.p.	60,4%	2,2 p.p.	62,0%	59,3%	2,7 p.p.
Número de Unidades Vendidas	561	671	-110	518	43	1.567	1.556	11
VSO Parte Helbor (%)	13,1%	11,5%	1,6 p.p.	11,9%	1,1 p.p.	29,0%	27,4%	1,6 p.p.
Banco de Terrenos (R\$ mil)								
VGTV Total	11.015.776	10.076.804	9,3%	10.536.336	4,6%	11.015.776	10.076.804	9,3%
VGTV Helbor	7.154.377	6.235.787	14,7%	6.876.612	4,0%	7.154.377	6.235.787	14,7%
Estoque (R\$ mil)								
Estoque Total	2.682.610	3.208.914	-16,4%	2.641.857	1,5%	2.682.610	3.208.914	-16,4%
Estoque Helbor	1.690.694	2.063.141	-18,1%	1.632.109	3,6%	1.690.694	2.063.141	-18,1%
Entregas (R\$ mil)								
VGTV Total	453.434	0	n.a.	0	n.a.	799.386	0	n.a.
VGTV Helbor	338.707	0	n.a.	0	n.a.	580.680	0	n.a.
Número de Unidades Entregues	745	0	n.a.	0	n.a.	1.321	0	n.a.
Destaques Financeiros (R\$ mil)								
Receita Operacional Líquida	324.618	266.844	21,7%	334.239	-2,9%	929.108	691.457	34,4%
Lucro/Prejuízo Bruto	94.099	72.809	29,2%	88.202	6,7%	261.361	190.766	37,0%
Margem Bruta (%)	29,0%	27,3%	1,7 p.p.	26,4%	2,6 p.p.	28,1%	27,6%	0,5 p.p.
Margem Bruta Ajustada (%)	42,8%	33,4%	9,4 p.p.	36,0%	6,8 p.p.	38,7%	34,3%	4,4 p.p.
DGA / Receita Líquida (%)	7,6%	9,5%	-1,9 p.p.	8,0%	-0,4 p.p.	8,1%	10,8%	-2,7 p.p.
EBITDA	66.432	43.230	53,7%	52.467	26,6%	169.542	107.741	57,4%
Margem EBITDA (%)	20,5%	16,2%	4,3 p.p.	15,7%	4,8 p.p.	18,2%	15,6%	2,6 p.p.
Margem EBITDA Ajustada (%)	33,8%	22,3%	11,5 p.p.	25,9%	7,9 p.p.	28,2%	21,4%	6,8 p.p.
Lucro/Prejuízo Líquido Controlador	8.531	10.117	-15,7%	7.072	20,6%	22.176	32.734	-32,3%
Margem Líquida (%)	2,6%	3,8%	-1,2 p.p.	2,1%	0,5 p.p.	2,4%	4,7%	-2,3 p.p.
ROAE Consolidado UDM (%) ¹	6,4%	4,6%	1,8 p.p.	5,6%	0,7 p.p.	6,4%	4,6%	1,8 p.p.
Lucro por ação (R\$) ²	0,06	0,08	-15,7%	0,05	20,6%	0,17	0,25	-32,3%
Resultados a Apropriar (R\$ mil)								
Receita Líquida a Apropriar	466.305	635.514	-26,6%	501.224	-7,0%	466.305	635.514	-26,6%
Resultados a Apropriar	146.476	210.347	-30,4%	155.871	-6,0%	146.476	210.347	-30,4%
Margem a Apropriar (%)	31,4%	33,1%	-1,7 p.p.	31,1%	0,3 p.p.	31,4%	33,1%	-1,7 p.p.
Endividamento (R\$ mil)								
Dívida Líquida	1.669.787	1.311.112	27,4%	1.642.647	1,7%	1.669.787	1.311.112	27,4%
Dívida Líquida ex-SFH	191.285	58.582	226,5%	84.188	127,2%	191.285	58.582	226,5%
Dív. LÍQ / Patrim. LÍQ. Consol. (%)	72,8%	65,6%	7,2 p.p.	73,7%	-0,9 p.p.	72,8%	65,6%	7,2 p.p.
Dív. LÍQ ex-SFH / Patrim. LÍQ. Consol. (%)	8,3%	2,9%	5,4 p.p.	3,8%	4,5 p.p.	8,3%	2,9%	5,4 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 grupamento 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.

ANEXOS

ANEXO II – EMPREENDIMENTOS

Contempla apenas empreendimentos que não foram 100% vendidos.

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	GVV Total (R\$ mil)	GVV Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2011	Rio Business Center	jun-11	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial	178	41.268	41.268	91%	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	69%	100%
	Adagio Alphaville	out-12	Entregue	Barueri	Hotel	275	83.238	33.295	69%	100%
	Landscape by Helbor	nov-12	Entregue	Mogi das Cruzes	Alto	192	229.020	183.216	100%	100%
2013	Square Offices & Mall	dez-12	Entregue	Taubaté	Comercial	138	35.481	31.933	99%	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	99%	100%
	Up Offices Berrini	mar-14	Entregue	São Paulo	Comercial	234	88.178	66.134	96%	100%
2015	Adagio Batel	set-14	Entregue	Curitiba	Médio-Alto	221	72.070	57.656	79%	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	100%	100%
2016	Helbor Downtown Offices	out-14	Entregue	São José dos Campos	Comercial	203	52.997	52.992	84%	100%
2015	Helbor Urban Resort - 1ª fase	mar-15	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	176	57.191	40.034	92%	100%
2016	Helbor Art Paulista	dez-16	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	204	106.196	106.196	94%	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	99%	100%
	My Helbor Osasco	nov-18	Entregue	Osasco	Médio-Alto	155	61.359	61.359	96%	100%
2019	Helbor Praças Ipoema	nov-18	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio	268	96.111	73.411	98%	100%
	Faccos 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	61%	92%
	Helbor My Square	nov-19	Entregue	São Paulo	Médio-Alto	252	115.963	57.982	96%	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	Entregue	São Paulo	Alto	169	107.482	96.734	86%	100%
	Helbor Window Moema	set-20	mai-23	São Paulo	Alto	211	138.391	83.035	100%	90%
2022	DNA Taquaral	nov-20	jun-23	Campinas	Médio-Alto	90	47.694	33.386	70%	96%
	Caminhos da Lapa - Elo	nov-20	jun-23	São Paulo	Médio	308	157.642	60.203	86%	99%
	Reserva Ipoema by Helbor - 1ª Fase	nov-20	mai-23	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	70	91.120	36.448	60%	94%
2023	Helbor Allure	dez-20	jul-23	São Paulo	Alto	30	52.835	44.910	81%	99%
	Helbor Signature	dez-20	jul-23	Joinville	Alto	66	84.157	84.157	67%	99%
	Helbor Patteo Klabin - 1ª Fase	fev-21	jan-24	São Paulo	Médio-Alto	306	124.657	74.794	95%	72%
2024	Helbor Passeo Patteo Mogilar - 2ª Fase	mai-21	out-23	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	108	97.340	77.872	41%	97%
	Reserva Caminhos da Lapa - 1ª Fase	jun-21	jun-24	São Paulo	Médio-Alto	171	198.197	99.098	80%	79%
	Helbor Grand Home Patteo Klabin - 2ª Fase	jun-21	jun-24	São Paulo	Alto	240	376.193	225.716	57%	56%
2025	Reserva Ipoema by Helbor Home - 2ª Fase	jun-21	set-24	Mogi das Cruzes	Médio-Alto	134	79.168	31.667	82%	97%
	Helbor Patteo São Paulo - 1ª Fase	jul-21	mai-24	São Paulo	Médio-Alto	167	123.704	61.846	92%	87%
	To. LIV Pinheiros - 1ª Fase	ago-21	fev-24	São Paulo	Econômico	176	53.244	26.622	93%	86%
2026	Helbor B. LIV	set-21	jan-24	São Paulo	Econômico	347	102.008	102.008	46%	57%
	Residencial - Casa Vila Nova	dez-21	fev-24	São Paulo	Altíssimo	12	65.235	45.665	33%	71%
	To. LIV Pinheiros - 2ª Fase	dez-21	set-24	São Paulo	Econômico	224	72.756	36.378	39%	48%
2027	ELO Duo - Caminhos da Lapa	dez-21	set-24	São Paulo	Médio	376	221.061	86.656	57%	58%
	Helbor Jardins por Artefacto	mar-22	nov-24	São Paulo	Altíssimo	17	242.676	133.472	71%	25%
	Figueira Leopoldo	jan-22	jan-25	São Paulo	Altíssimo	21	320.565	160.283	19%	25%
2028	Reserva Caminhos da Lapa - 2ª Fase	mar-22	mar-25	São Paulo	Médio-Alto	56	93.551	46.776	64%	45%
	Helbor My Way Guanabara	mar-22	out-24	Campinas	Médio	210	93.254	74.603	74%	43%
	My Place Jardim Botânico by Helbor	abr-22	set-24	Curitiba	Médio	146	63.249	44.274	61%	20%
2029	Helbor New Patteo Osasco - 1ª Fase	abr-22	mar-25	Osasco	Médio	95	54.586	38.210	63%	27%
	Reserva Ipoema by Helbor Home - 3ª Fase	abr-22	nov-23	Mogi das Cruzes	Médio	67	45.981	18.392	34%	90%
	Helbor Patteo São Paulo - 2ª Fase	abr-22	mai-24	São Paulo	Médio	83	71.924	35.958	48%	86%
2030	Duo Lifestyle by Helbor	jun-22	abr-25	São Paulo	Médio-Alto	213	152.109	152.109	54%	15%
	Helbor Patteo São Bernardo 1ª Fase	ago-22	fev-27	São Bernardo do Campo	Médio	114	57.465	28.733	84%	18%
	Fazenda Itapety	set-22	mai-25	Mogi das Cruzes	Alto	343	250.998	74.446	91%	0%
2031	Metropolitan Vila Nova by Helbor - 1ª Fase	dez-22	abr-26	São Paulo	Alto	70	250.160	150.096	20%	1%
	Helbor Patteo São Bernardo - 2ª Fase	nov-22	fev-27	São Bernardo do Campo	Médio	108	61.607	30.803	56%	18%
	Reserva Caminhos da Lapa - 3ª Fase	mar-23	mar-25	São Paulo	Médio-Alto	171	212.431	106.216	46%	44%
2032	Helbor Open Mind	jul-23	out-26	São Paulo	Alto	390	277.554	235.921	32%	0%

ANEXOS

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.

ANEXOS

ANEXO III – GLOSSÁRIO

Recursos do SFH – Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) a 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.

ANEXOS

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

DRE

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Receita líquida	15.506	5.317	929.108	691.457
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(4.826)	-	(667.747)	(500.691)
Lucro (prejuízo) bruto	10.680	5.317	261.361	190.766
Despesas e receitas:				
Despesas gerais e administrativas	(55.640)	(51.773)	(75.512)	(74.462)
Despesas comerciais	(3.289)	(1.365)	(87.039)	(64.233)
Despesas tributárias	(2.134)	(2.021)	(7.813)	(6.537)
Outras receitas e despesas	(7.369)	2.651	5.714	7.207
Equivalência patrimonial	142.805	75.155	50.624	38.709
Resultado antes do resultado financeiro	85.053	27.964	147.335	91.450
Resultado financeiro:				
Despesas financeiras	(87.617)	(18.593)	(55.039)	(58.380)
Receitas financeiras	25.870	23.203	33.763	53.463
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	23.306	32.574	126.059	86.533
Imposto de renda e contribuição social:				
Correntes	-	-	(15.671)	(12.077)
Diferidos	(1.130)	160	(5.050)	(1.871)
Lucro (prejuízo) do período	22.176	32.734	105.338	72.585
Lucro (prejuízo) do período atribuível à:				
Acionistas controladores	-	-	22.176	32.734
Acionistas não controladores	-	-	83.162	39.851
Total	-		105.338	72.585
Lucro (prejuízo) básico por ação (valor expresso em Reais)	0,1671	0,2467		

ANEXOS

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

ATIVO

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	3.497	21.538	113.716	153.144
Títulos e valores mobiliários	17.558	53.116	154.516	182.322
Contas a receber	20.595	6.084	694.256	457.848
Imóveis a comercializar	1.258	1.258	2.299.855	2.135.996
Outros ativos	33.398	19.725	123.915	76.965
Total do ativo circulante	76.306	101.721	3.386.258	3.006.275
Ativo não circulante				
Contas a receber	35.274	38.026	326.438	319.229
Imóveis a comercializar	815	815	1.115.217	993.325
Partes relacionadas	1.028.941	879.941	101.916	58.390
Depósitos judiciais	2.878	2.937	17.103	15.992
Outros ativos	-	-	94.602	56.016
Investimentos	2.855.561	2.516.213	455.470	482.095
Propriedades para investimento	5.008	9.832	163.710	170.031
Imobilizado e intangível	38.480	42.839	86.386	96.178
Total do ativo não circulante	3.966.957	3.490.603	2.360.842	2.191.256
Total do ativo	4.043.263	3.592.324	5.747.100	5.197.531

ANEXOS

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

PASSIVO CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Passivo circulante	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	514.568	488.384	601.646	583.678
Debêntures	62.360	60.612	62.360	60.612
Fornecedores	2.041	1.645	49.973	30.382
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	12.053	10.867	18.700	16.493
Passivo a descoberto de investidas	38.992	24.025	-	-
Tributos diferidos	93	93	15.237	10.521
Adiantamentos de clientes	-	-	215.417	147.241
Credores por imóveis compromissados	-	-	128.834	85.235
Contas a pagar	1.882	1.062	18.666	18.171
Partes relacionadas	1.349.639	989.687	8.369	25.678
Dividendos a pagar	-	12.125	-	12.125
Total do passivo circulante	1.981.628	1.588.500	1.119.202	990.136
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	637.655	575.699	1.274.013	1.145.731
Debêntures	-	25.929	-	25.929
Tributos diferidos	5.450	3.737	28.230	24.382
Adiantamentos de clientes	-	-	650.050	505.380
Credores por imóveis compromissados	-	-	336.624	323.300
Contas a pagar	23.875	25.736	32.922	40.044
Provisão para demandas judiciais	329	573	13.730	17.812
Total do passivo não circulante	667.309	631.674	2.335.569	2.082.578

ANEXOS

ANEXO IV – DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E PEÇAS DO BALANÇO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (R\$ Mil)

Para os exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Patrimônio líquido:	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	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	22.176	-	22.176	-
	1.394.326	1.372.150	1.394.326	1.372.150
Participação de acionistas não controladores	-	-	898.003	752.667
Total do patrimônio líquido	1.394.326	1.372.150	2.292.329	2.124.817
Total do passivo e patrimônio líquido	4.043.263	3.592.324	5.747.100	5.197.531



EARNINGS RELEASE

Third Quarter 2023



HBOR
B3 LISTED NM

HIGHLIGHTS

Mogi das Cruzes, November 09th, 2023 – Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), a residential real estate developer, announces today its results for the third quarter of 2023 (3Q23).

HELBOR REACHES R\$ 1,115 MILLION IN GROSS SALES AND R\$ 929 MILLION OF NET REVENUE IN 9M23



Total Gross Sales in the quarter reached R\$ 395 million, representing an increase of 7.6% compared to 2Q23 and a reduction of 15.9% in total sales compared to 3Q22. Total Gross Sales Helbor's Share totaled R\$ 247 million in 3Q23, an increase of 11.5% compared to 2Q23 and a decrease of 3.6% when compared to 3Q22. In YTD Total Gross Sales totaled R\$ 1,115.4 million, a decrease of 4.6% compared to the same period last year. Helbor's Share totaled R\$ 691.7 million, 0.3% down on 9M22;



The Sales over Supply measured by Total SoS in 3Q23 was 13.2%, in line with the SoS registered in the same period of the previous year and 1.0 p.p. higher than in 2Q23. The total SoS in 9M23 registered 29.6%, 1.4 p.p. higher than in 9M22;



Of the Total Sales for the quarter, 75.7% corresponded to the sale of finished units and under construction and 24.3% to the sale of launches. In YTD 88.8% corresponded to the sale of finished units and under construction and 11.2% to the sale of launches;



Net Operating Revenue totaled R\$ 324 million, 21.7% higher than the same period of the last year and 2.9% down on 2Q23. The Gross Margin reached 29.0%, an increase of 1.7 p.p. in comparison with the same period last year and 2.6 p.p. above the last quarter. In YTD, Net Operating Revenue totaled R\$ 929 million and Gross Margin reached 28.3%;



The Net Income was R\$ 44.9 million in the 3Q23, the portion attributable to the Controller recorded R\$ 8.5 million of net income, corresponding to a consolidated net margin of 13.9%. In 9M23, the Controller Net Income reached R\$ 22.2 million;



A highlight was the Fazenda Itapety project, which won the Master Imobiliário 2023 Award in the Professional - Urban Solutions category. This is Helbor's 12th Master Award!



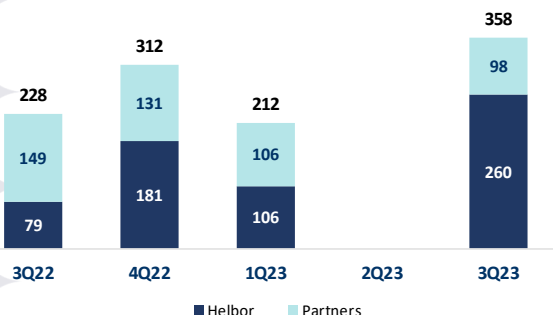
CONTENTS

TABLE OF CONTENTS

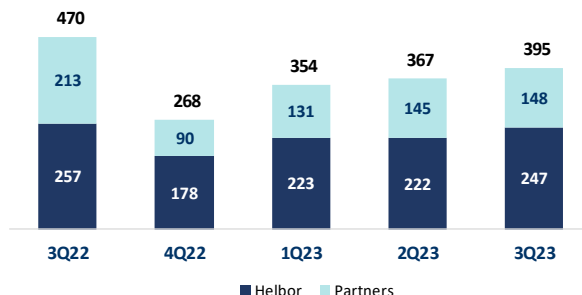
HIGHLIGHT	2
1) HELBOR'S INDICATORS	4
2) MANAGEMENT'S COMMENTS	5
3) OPERATING DATA	6
LAUNCHES	6
CONTRACTED SALES	7
INVENTORY	10
LAND BANK	13
DELIVERIES	14
4) FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE	15
NET OPERATING REVENUE	15
OPERATING COSTS	15
GROSS INCOME (LOSS)	16
SELLING EXPENSES	18
FINANCIAL INCOME (LOSS)	18
BACKLOG INCOME (LOSS)	21
RECEIVABLES	21
5) SUBSEQUENT EVENTS	24
6) IR CONTACT	24

1) HELBOR'S INDICATORS

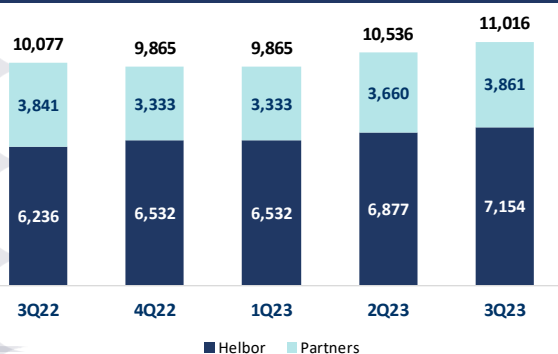
LAUNCHES - TOTAL PSV (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (R\$ million)



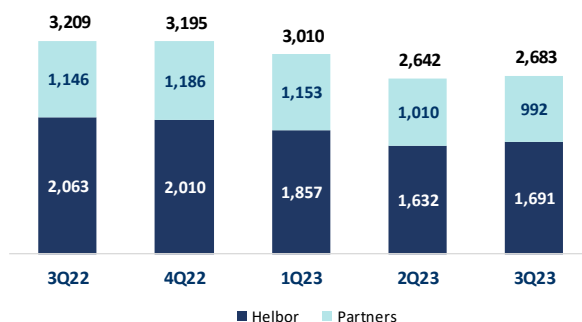
TOTAL SALES (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (R\$ million)



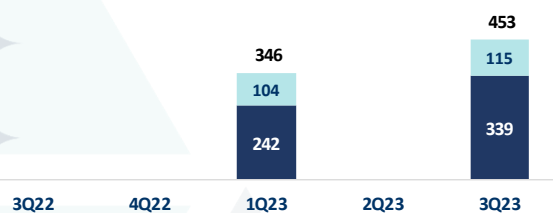
TOTAL LANDBANK (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (R\$ million)



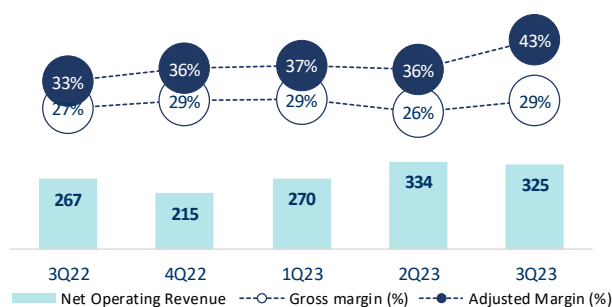
TOTAL INVENTORY (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (R\$ million)



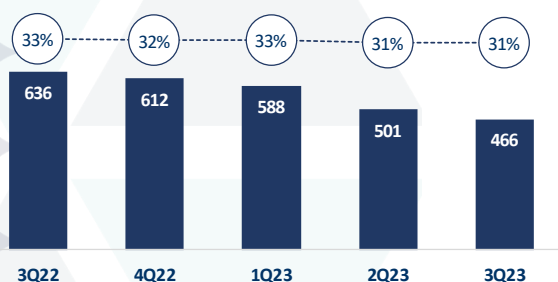
TOTAL DELIVERIES (R\$ million) and HELBOR'S SHARE (R\$ million)



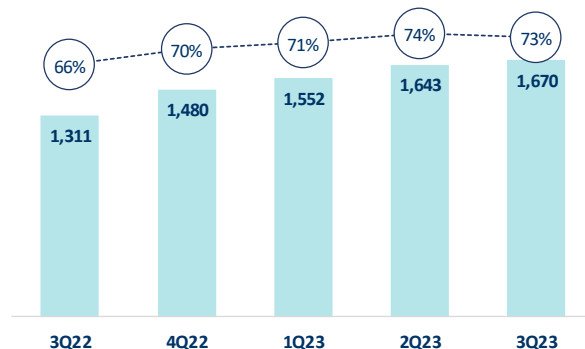
NET REVENUE (R\$ million) and GROSS MARGIN and ADJUSTED MARGIN (%)



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



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



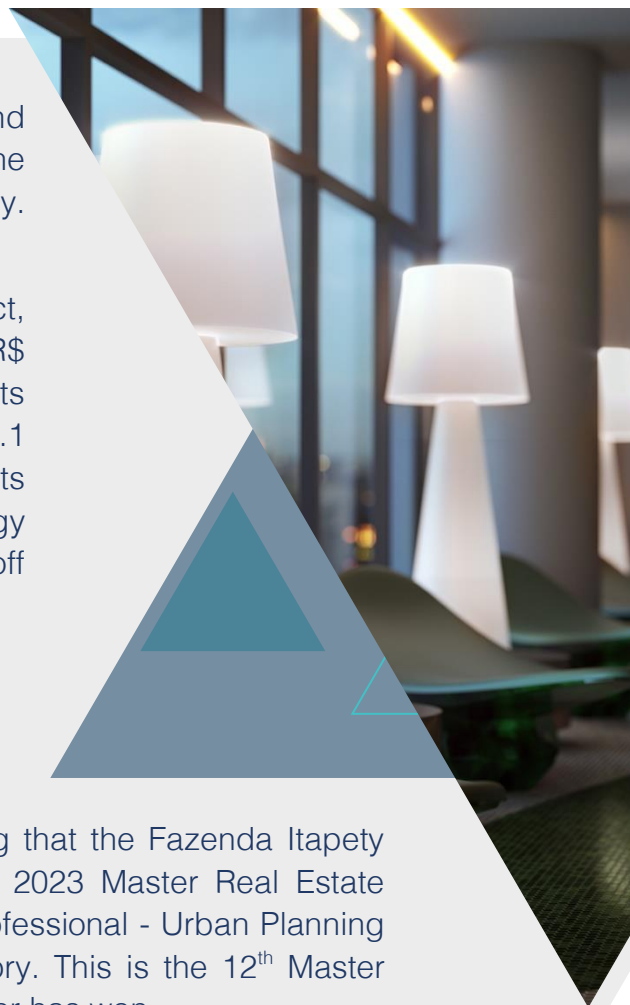
2) MANAGEMENT'S COMMENTS

We closed the quarter with positive operating and financial indicators and has been reaping the rewards of its strategy.

During the period we launched just one new product, Helbor Open Mind, whose Total Net PSV totaled R\$ 278 million and has already reached 32% of units sold. Total Sales for the year amounted to R\$ 1.1 billion, of which 89% corresponded to finished units and under construction units, the result of the strategy adopted in the period, which focused on selling off inventory.

It is worth noting that the Fazenda Itapety project won the 2023 Master Real Estate Award in the Professional - Urban Planning Solutions category. This is the 12th Master Award that Helbor has won.

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



3) OPERATING DATA

LAUNCHES

In 3Q23 Helbor launched 2 projects, one of which was staged and a new project, Helbor Open Mind. Together these projects totaling a net PSV of **R\$ 358 million** with the Helbor's Share corresponding to **R\$ 260 million**. The total SoS of these launches was **27%**.



Total PSV of R\$ 358 million and Helbor's Share of R\$ 260 million

FAZENDA ITAPETY



- PSV R\$ 80 mm
- High Standard
- 100 Allotments
- 30% Sold

To learn more, access:



HELBOR OPEN MIND



- PSV R\$ 278 mm
- High Standard
- 390 units
- 32% sold

To learn more, access:



Sales data updated until September 30th, 2023.

In the table below we detail the launches made in the first nine months of 2023:

Developments (PSV in R\$ '000)	Location	Segment	Units	Total Net PSV	Helbor Net PSV	Helbor's Share
Reserva Caminhos da Lapa - 3 rd Stage	São Paulo	Medium High	171	212,431	106,216	50%
Total 1Q23 - 1 Development			171	212,431	106,216	50%
Total 2Q23 - 0			0	0	0	0%
Helbor Open Mind	São Paulo	High	390	277,554	235,921	85%
Fazenda Itapety	Mogi das Cruzes	High	100	80,347	24,104	30%
Total 3Q23 - 2 Developments			490	357,901	260,025	73%
Total 9M23 - 3 Developments			661	570,332	366,241	64%

OPERATING DATA

CONTRACTED SALES

Total Gross Sales for the quarter were **R\$ 394.7 million**, an increase of 7.6% compared to 2Q23, and a decrease of 15.9% compared to the same quarter of the previous year. **The Gross Sales of Helbor's Share** totaled **R\$ 247.2 million** in 3Q23, a increase of 11.5% compared to 2Q23 and a slight decrease of 3.6% when compared to 3Q22.

In the **YTD** sales totaled **R\$ 1,115.4 million**, down of 4.6% over the same period of the last year. **The Helbor's Share** totaled **R\$ 691.7 million**, a slight decrease 0.3% from 9M22. It is important to note that the volume of launches in 9M22 was R\$ 1,366 million, while the volume of launches in 9M23 was R\$ 570 million, a 58% reduction in the volume of launches, influencing the reduction in sales in the period.

Of **Total Sales** in **3Q23**, **21.1%** correspond to the sale of finished units, **54.6%** under construction and 24.3% of launches. In the **YTD**, the sales profile was **24.5%** corresponding to finished units, **64.3%** under construction and **11.2%** launches.

The **Total Sales over Supply** measured by the **SoS** index was **13.2%** in 3Q23, in line with the **SoS** presented in 3Q22 and 1.0 p.p. above the value reached in 2Q23 . The **SoS Helbor's Share** reached 13.1%, an increase of 1.6 p.p. in relation to the same period of the previous year and an increase of 1.1 p.p. compared to 2Q23. In 9M23 **SoS** was 29.6%, 1.3 p.p. above the value recorded in 9M22. **SoS Helbor's Share** reached **29.0%**, an increase of 1.6 p.p. compared to the same period of the previous year.

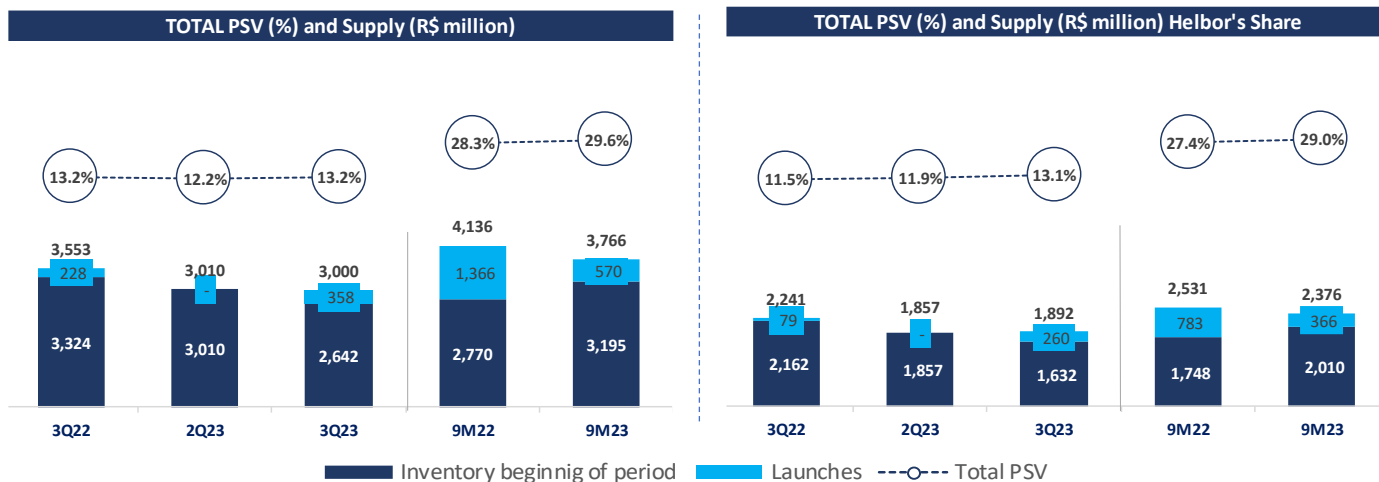
Cancellations totaled **R\$ 35.1 million** in the quarter, of which R\$ 24.9 million Helbor's Share. In the accumulated of the year the cancellations totaled **R\$ 92.5 million**.

For the quarter, **Net Sales of Cancellations** totaled **R\$ 359.6 million**, with Helbor's Share net of contracts being R\$ 222.3 million. In the **YTD** Net Sales of cancellations totaled **R\$ 1,022.8 million**, with the Helbor's Share totaling **R\$ 626.0 million**.



OPERATING DATA

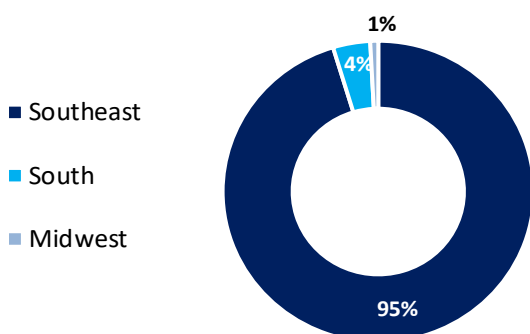
The charts below show the breakdown of Total and Helbor's Share Gross SoS and Inventory:



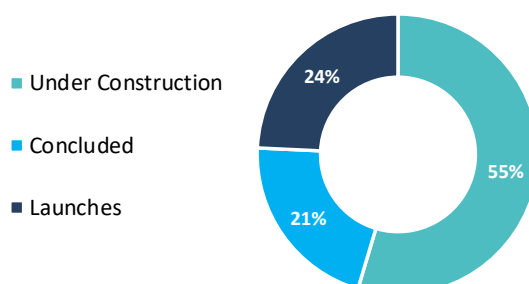
The tables and charts below present the breakdown of the total contracted sales by product profile, region and status:

Sales (100%)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Ultra High	32.287	55.331	-41,6%	63.756	-49,4%	140.290	254.987	-45,0%
High	103.948	60.471	71,9%	32.550	219,3%	202.964	142.158	42,8%
Commercial	27.522	34.626	-20,5%	38.779	-29,0%	97.237	87.730	10,8%
Medium High	162.209	235.542	-31,1%	167.310	-3,0%	479.005	488.990	-2,0%
Medium	62.261	76.983	-19,1%	55.912	11,4%	171.760	175.106	-1,9%
Economic	6.521	6.706	-2,8%	8.649	-24,6%	24.141	20.181	19,6%
Total	394.748	469.658	-15,9%	366.956	7,6%	1.115.398	1.169.151	-4,6%

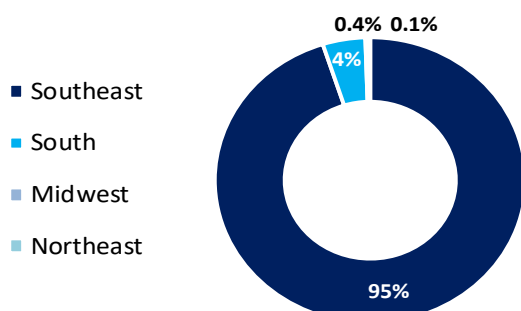
SALES BY REGION - 3Q23



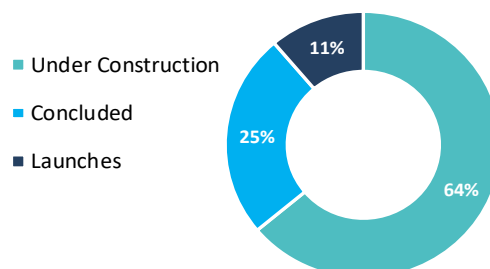
TOTAL SALES BY STATUS - 3Q23



SALES BY REGION - 9M23



TOTAL SALES BY STATUS - 9M23

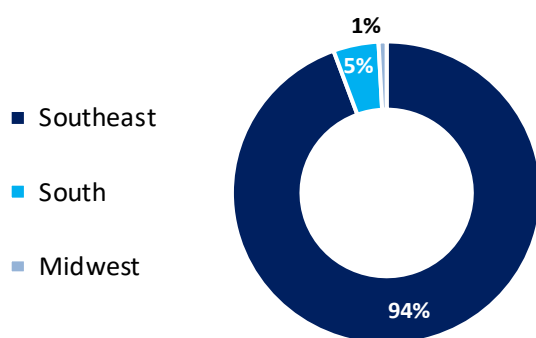


OPERATING DATA

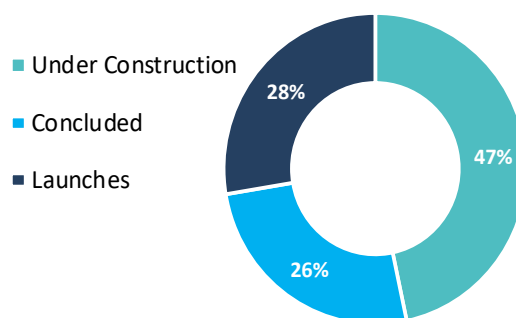
The tables and charts below show the breakdown of Helbor's Share in contracted sales by product profile, region and status:

Sales (% Helbor)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Ultra High	18,565	29,996	-38.1%	36,660	-49.4%	78,935	136,371	-42.1%
High	82,882	39,446	110.1%	21,587	283.9%	146,106	93,983	55.5%
Commercial	22,947	28,905	-20.6%	32,071	-28.5%	80,807	72,955	10.8%
Medium High	86,179	109,825	-21.5%	95,273	-9.5%	274,044	272,362	0.6%
Medium	32,412	42,561	-23.8%	30,127	7.6%	94,563	102,888	-8.1%
Economic	4,240	5,839	-27.4%	6,010	-29.5%	17,288	15,317	12.9%
Total	247,225	256,572	-3.6%	221,729	11.5%	691,743	693,877	-0.3%

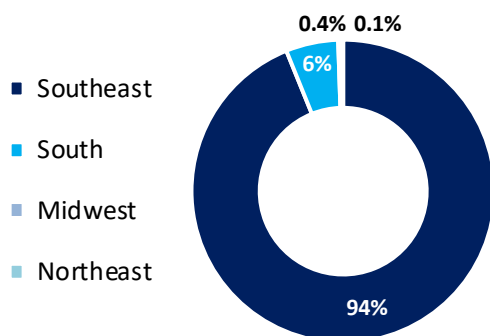
SALES BY REGION HELBOR'S SHARE - 3Q23



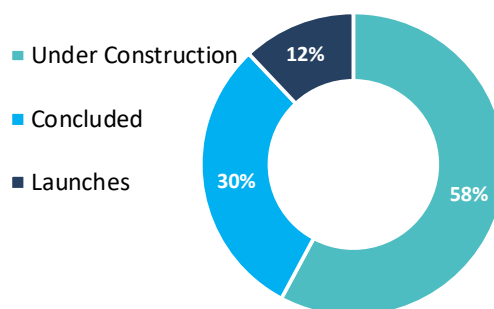
SALES BY STATUS HELBOR'S SHARE - 3Q23



SALES BY REGION HELBOR'S SHARE - 9M23



SALES BY STATUS HELBOR'S SHARE - 9M23

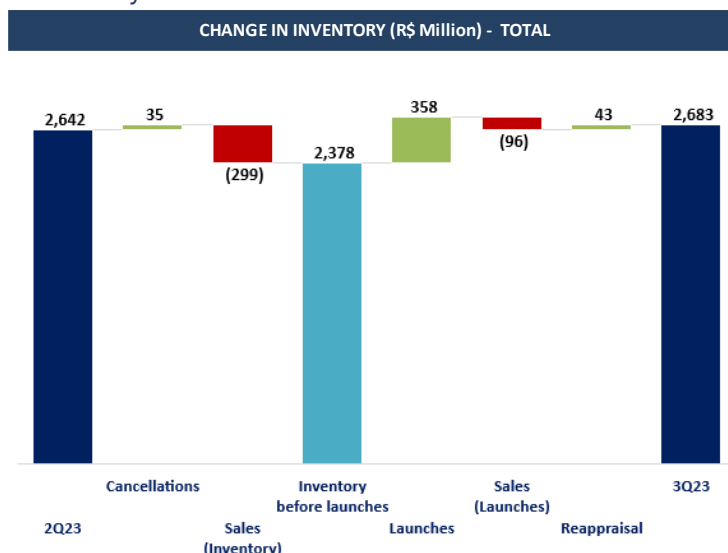


OPERATING DATA

INVENTORY

Total inventory at market value in the end of 3Q23 was **R\$ 2,683 million**, of which **R\$ 1.691 million** are Helbor's Share (63,0% share). In comparison with 2Q23, the total inventory decreased 1.5% and Helbor's Share decreased 3.5% explained by the volume of sales in the period (R\$ 394.7 million)

The chart below shows the change in inventory between 2Q23 and 3Q23:



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

3Q23					
Legacy x New Cycle Total Finished Inventory	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23
Legacy ¹	241,989	486,439	-50.3%	264,425	-8.5%
New Cycle ²	78,662	154,615	-49.1%	72,054	9.2%
Total	320,651	641,054	-50.0%	336,479	-4.7%

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

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

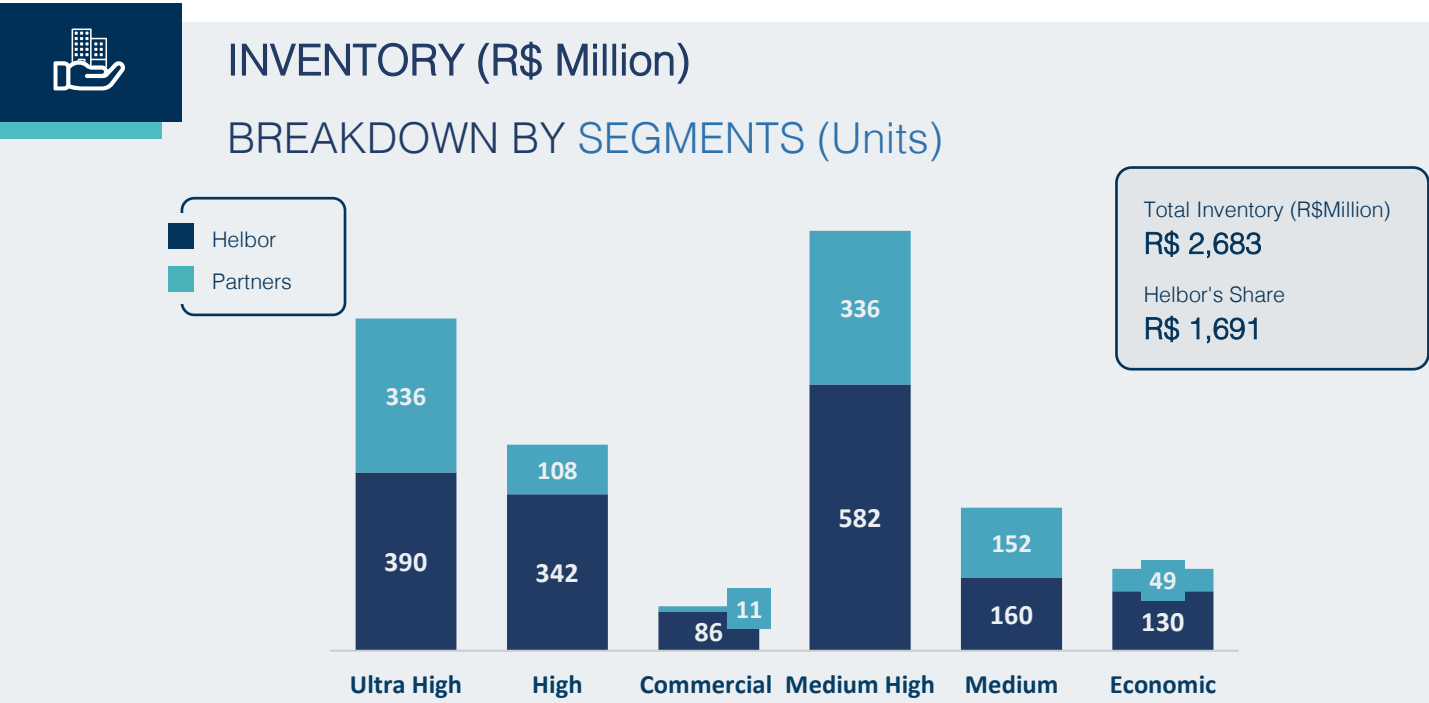
3Q23					
Legacy x New Cycle Finished Inventory % Helbor	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23
Legacy ¹	203,092	407,770	-50.2%	222,491	-8.7%
New Cycle ²	54,211	104,728	-48.2%	51,104	6.1%
Total	257,303	512,498	-49.8%	273,595	-6.0%

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:



OPERATING DATA

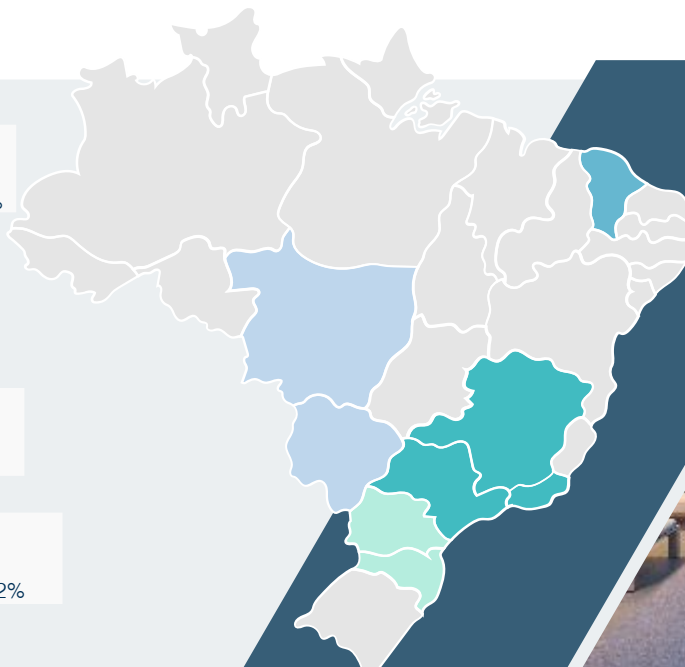
BREAKDOWN BY REGION

Northeast's Inventory
Total - R\$ 0.4 – 0.02%
Helbor's Share - R\$ 0.4 – 0.02%

Midwest Inventory
Total - R\$ 0.0 – 0.0%
Helbor's Share - R\$ 0.0 – 0.0%

South's Inventory
Total - R\$ 120 – 4.5%
Helbor's Share - R\$ 97 – 5.8%

Southeast's Inventory
Total - R\$ 2,562 – 95.5%
Helbor's Share - R\$ 1,592 – 94.2%

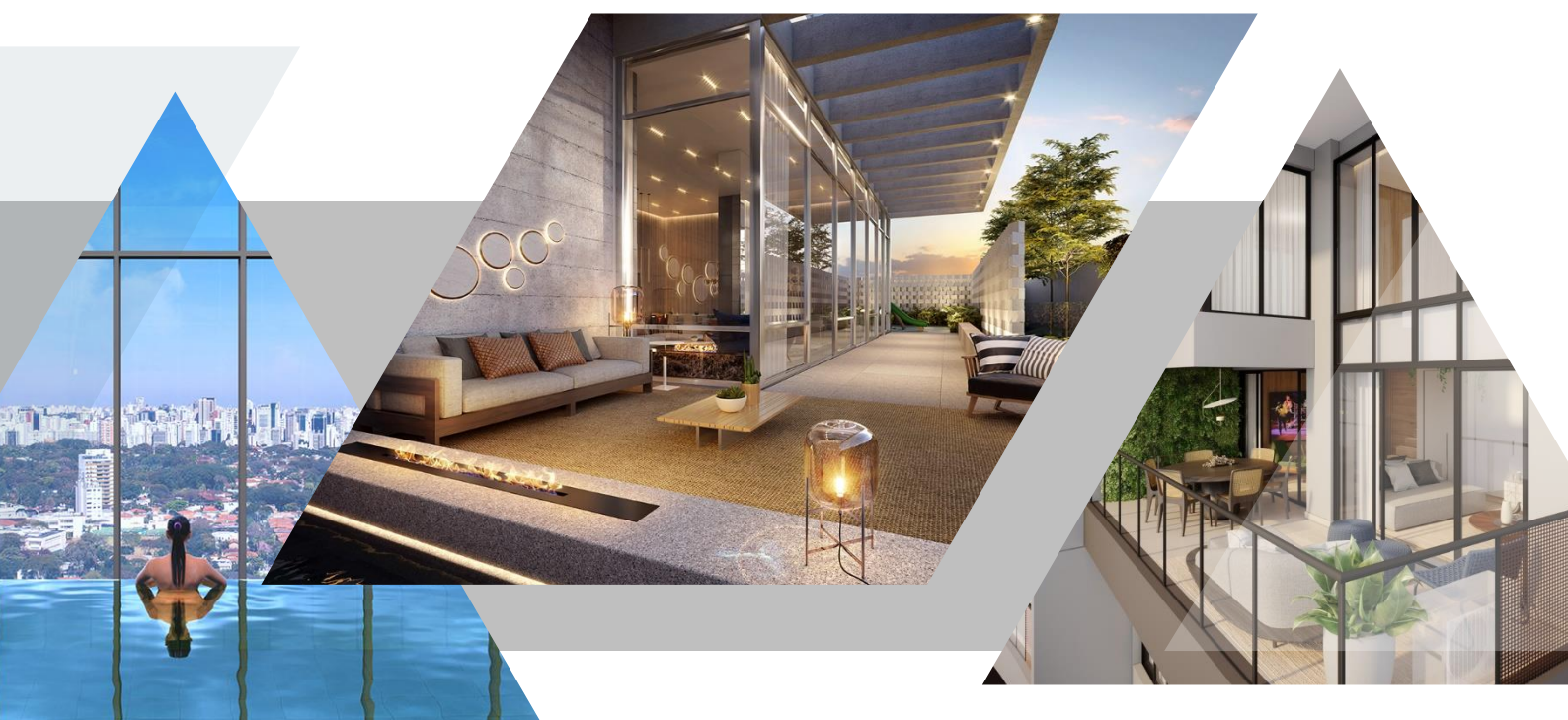


NORTHEAST
Fortaleza

MIDWEST
Campo Grande
Cuiabá

SOUTH
Curitiba
Joinville

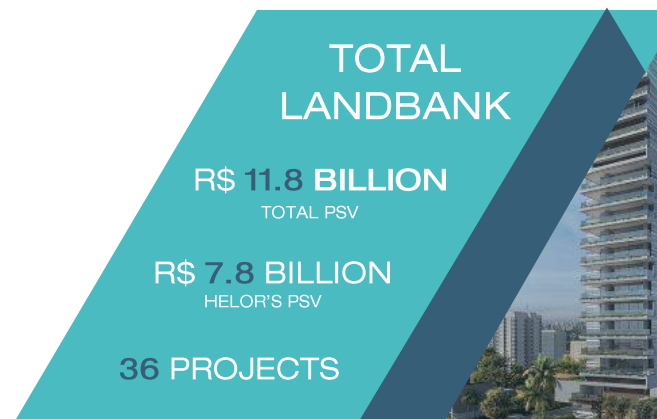
SOUTHEAST
São Paulo Capital
State of São Paulo (excluding capital)
Rio de Janeiro
Belo Horizonte



OPERATING DATA

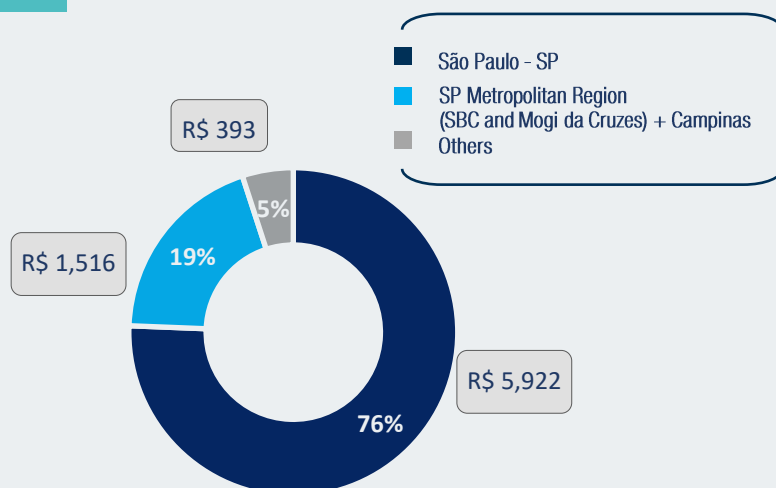
LANDBANK

In **3Q23** no new areas were added to the Company's Landbank in 3Q23. It is worth noting that the update in the Landbank PSV totaled an increase of **R\$ 1,563 million** in the Total PSV this increase is explained by the increase of: (i) R\$1,186 million due to the revision of the construction potential of projects that may be altered in accordance with the new guidelines established in the revision of the Master Plan that took place in 2023 and (ii) R\$377 million in the potential PSV of projects already in the base. As a result, the Company's Landbank ended 3Q23 with a potential gross PSV of **R\$ 11.8 billion**, of which **66.4%** Helbor's Share.

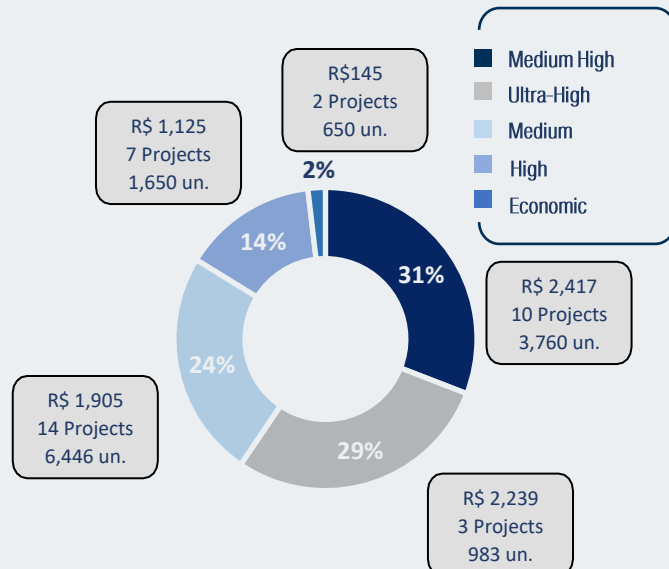


3Q23 BREAKDOWN BY CITY AND SEGMENT (R\$ Million and %) – HELBOR'S SHARE

BREAKDOWN BY CITY



BREAKDOWN BY SEGMENT



OPERATING DATA

DELIVERIES

A Company delivered 3 projects in **9M23**, one in the city of Mogi das Cruzes and two in the city of São Paulo, totaling **745 units** and a total PSV of **R\$ 453.4 million**, of which 75.0% Helbor's Share.

Onlendings totaled **R\$ 622.5 million** in the first nine months, an increase of 39.5% compared to 9M22.

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 Development			0	0	0	0%
Helbor Edition Vila Madalena	São Paulo	High	169	107,482	96,734	90%
Total 3Q23 - 1 Developments			169	107,482	96,734	90%
Total 9M23 - 3 Developments			745	453,434	338,707	75%

1 - Net of swap agreements

HELBOR EDITION VILA MADALENA



**IN THIS QUARTER
WE DELIVERED
R\$ 107 MILLION
IN TOTAL PSV**

- TOTAL PSV: R\$ 107 MM
- 90% HELBOR'S SHARE
- 86% SOLD
- 169 UNITS
- HIGH STANDARD
- SÃO PAULO



1) FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

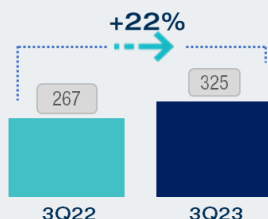
NET OPERATING REVENUE (NOR)

In 3Q23, **Net Operating Revenue** totaled **R\$ 324.6 million**, an increase of 21.7% 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, influencing the recognition of the NOR that follows the PoC (Percentage of Completion) method for each development. In the comparison with 2T23, the **NOR** registered a slightly of **2.9%**, explained by the sales mix, given that this quarter saw the sale of units from launches, whose PoC volume is still low.

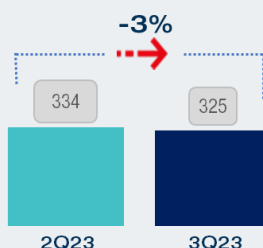
In YTD, **Net Operating Revenue** totaled **R\$ 929.1 million**, up 34.4% in relation to **9M22**, explained by the sales mix being more concentrated in ready units and units under construction.



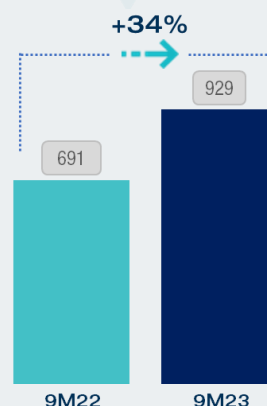
NET OPERATING REVENUE
YoY COMPARISON



NET OPERATING REVENUE
QUARTERLY COMPARISON



NET OPERATING REVENUE
9 MONTHS COMPARISON



OPERATING COSTS

Operating costs reached **R\$ 230.5 million** in **3Q23**, an increase of 18.8% compared with the same period of last year. This increase reflects the greater concentration on the sales of finished units and under construction in the period. When compared with 2Q23, **Operating costs** fell 6.3%, also due to the sales mix, which this quarter included launch units, whose PoC volume is lower.

In 9M23, **Operating Costs** amounted to **R\$ 667.8 million**, an increase of 33.4% compared to 9M22, explained by the greater concentration on the sales of finished units and under construction in the period.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

GROSS PROFIT

In 3Q23, **Gross Profit** reached **R\$ 94.1 million**, an increase of 29.2% compared with 3Q22. **Gross Margin** in 3Q23, in turn, increased by 1.7 p.p. compared to the same period last year, from 27.3% to **29.0%**. The **Adjusted Gross Margin** in 3Q23, increased of 9.4 p.p. compared to 3Q22, from 33.4% to **42.8%**.

In comparison with 2Q23, **Gross Profit** showed an increase of 6.7%. In the same period, the **Gross Margin** increased of 2.6 p.p., from 26.4% to **29.0%**. The **Adjusted Gross Margin** increased of 6.8 p.p. from 36.0% to 42.8%.

In YTD, **Gross Profit** reached **R\$ 261.3 million**, an increase of 37.0% compared to 9M22. **Gross Margin** for 9M23 was **28.1%**, an increase of 0.5 p.p. compared to the same period of the previous year. The **Adjusted Gross Margin** in the first nine months of 2023 reached **38.7%**, showing an increase of 4.4 p.p. compared to 9M22.

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

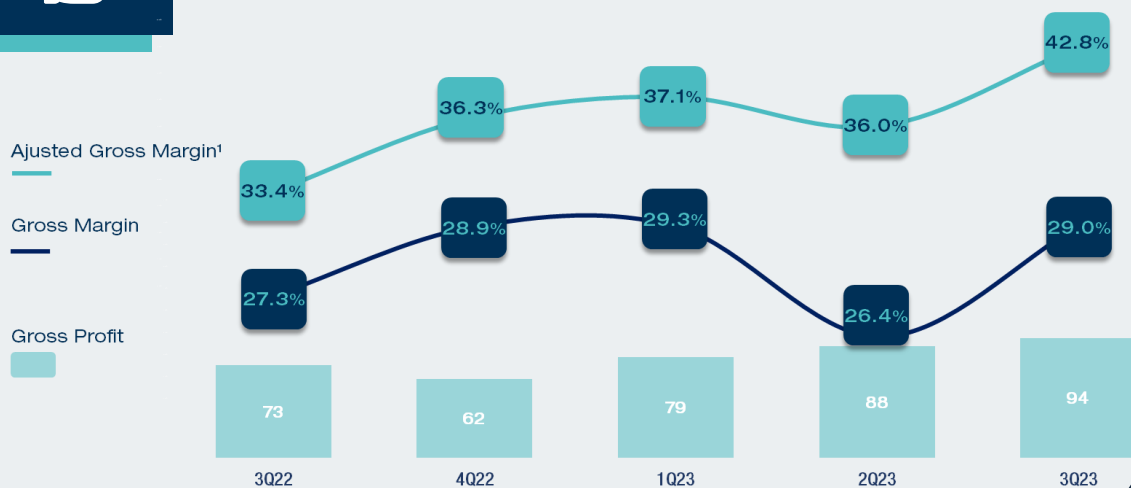
(R\$ thousand)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Net operating revenue	324,618	266,844	21.7%	334,239	-2.9%	929,108	691,457	34.4%
Operating costs	(230,519)	(194,035)	18.8%	(246,037)	-6.3%	(667,747)	(500,691)	33.4%
Gross Profit	94,099	72,809	29.2%	88,202	6.7%	261,361	190,766	37.0%
Gross Margin	29.0%	27.3%	1.7 p.p.	26.4%	2.6 p.p.	28.1%	27.6%	0.5 p.p.
Net operating revenue	324,618	266,844	21.7%	334,239	-2.9%	929,108	691,457	34.4%
(-) Adjustment to Present Value	(1,604)	(2,912)	-44.9%	(432)	271.3%	-2,286	-6,764	-66.2%
Adjusted net operating revenue	326,222	269,756	20.9%	334,671	-2.5%	931,394	698,221	33.4%
Operating costs	(230,519)	(194,035)	18.8%	(246,037)	-6.3%	(667,747)	(500,691)	33.4%
(-) Financial expenses	(44,076)	(14,394)	206.2%	(31,838)	38.4%	(96,856)	(41,819)	131.6%
(=) Adjusted Operating costs	(186,443)	(179,641)	3.8%	(214,199)	-13.0%	(570,891)	(458,872)	24.4%
Adjusted gross profit	139,779	90,115	55.1%	120,472	16.0%	360,503	239,349	50.6%
Adjusted gross margin	42.8%	33.4%	9.4 p.p.	36.0%	6.8 p.p.	38.7%	34.3%	4.4 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 **3Q23**, **GAE** totaled **R\$ 24.8 million**, a decrease of 1.9% compared to the same period of 2022, explained by lower expenses with: (i) Legal Expenses, (ii) Occupancy and (iii) Other Administrative Expenses. Compared to 2Q23, **GAE** fell by 7.6%, due to lower (i) Professional Services Expenses, (ii) General Materials and (iii) Other Administrative Expenses presented in the previous quarter. Thus, expenses represented 7.6% of Net Revenue for the period, a decrease of 1.9 p.p. compared to 3Q22 and 0.4 p.p. when compared to 2Q23.

In **9M23**, **GAE** amounted to **R\$ 75.5 million**, an increase of 1.4%, 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 first nine months of 2023, 73.7% are expenses allocated to the parent company, and 26.3% are related to the SPE's.

(R\$ thousand)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Personnel	(9,513)	(9,008)	5.6%	(9,534)	-0.2%	(28,459)	(25,706)	10.7%
Third Party Services	(3,757)	(3,398)	10.6%	(4,904)	-23.4%	(11,947)	(12,124)	-1.5%
Occupancy	(920)	(1,406)	-34.6%	(1,021)	-9.9%	(2,950)	(3,501)	-15.7%
Management/Board of Directors Remuneration	(4,929)	(4,665)	5.7%	(4,452)	10.7%	(13,700)	(12,616)	8.6%
Legal Expenses	(1,614)	(3,273)	-50.7%	(1,896)	-14.9%	(5,003)	(9,869)	-49.3%
Depreciation and amortization expenses	(2,237)	(1,549)	44.4%	(2,240)	-0.1%	(6,603)	(4,566)	44.6%
Supplies	(952)	(738)	29.0%	(1,493)	-36.2%	(3,206)	(2,426)	32.2%
Other administrative expenses	(838)	(1,197)	-30.0%	(1,258)	-33.4%	(3,644)	(3,654)	-0.3%
Total General and administrative expenses	(24,760)	(25,234)	-1.9%	(26,798)	-7.6%	(75,512)	(74,462)	1.4%
Net operating revenue	324,618	266,844	21.7%	334,239	-2.9%	929,108	691,457	34.4%
Net Revenue	7.6%	9.5%	-1.9 p.p.	8.0%	-0.4 p.p.	8.1%	10.8%	-2.7 p.p.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

SELLING EXPENSES

In **3Q23**, Selling Expenses totaled **R\$ 28.1 million**, up by 22.8% compared to the same period of the previous year explained by higher expenses with (i) Sales Commissions, due to the higher volume of ready units sold, and (ii) Advertising and Publicity. Compared to 2Q23, there was an 8.2% reduction due to lower Condominium expenses of inventory units, reflecting efforts to sell finished units. These amounts corresponded to 8.6%, 9.1% and 8.6% of net revenue in 3Q23, 2Q23 and 3Q22, respectively.

In the first nine months of 2023, **Selling Expenses** amounted to **R\$ 87.0 million**, an increase of 35.5% 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)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Publicity and Advertising	(6,684)	(5,541)	20.6%	(6,490)	3.0%	(18,999)	(14,769)	28.6%
Sales Commissions	(11,114)	(6,368)	74.5%	(12,274)	-9.5%	(33,687)	(16,868)	99.7%
Sales Stands	(6,168)	(5,852)	5.4%	(6,209)	-0.7%	(18,896)	(15,445)	22.3%
Decoration of model units	(1,012)	(1,177)	-14.0%	(1,183)	-14.5%	(3,540)	(3,677)	-3.7%
Administration Fees	(135)	(265)	-49.1%	(182)	-25.8%	(691)	(555)	24.5%
Condominium of inventory units	(2,964)	(3,670)	-19.2%	(4,238)	-30.1%	(11,226)	(12,919)	-13.1%
Total Selling Expenses	(28,077)	(22,873)	22.8%	(30,576)	-8.2%	(87,039)	(64,233)	35.5%
Net operating revenue	324,618	266,844	21.7%	334,239	-2.9%	929,108	691,457	34.4%
Selling expenses / Net Revenues	8.6%	8.6%	0.0 p.p.	9.1%	-0.5 p.p.	9.4%	9.3%	0.1 p.p.

FINANCIAL INCOME (LOSS)

In **3Q23**, **Financial Revenue** totaled **R\$ 9.9 million**, 36.6% reduction compared to the same period of the last year and a 16.3% compared to 2Q23. **Financial Expenses**, on the other hand, totaled **R\$ 17.0 million** in the period, a drop of 22.4% compared to 3Q22 and an increase of 1.4% compared to 2Q23. As a result, the **Financial Result** for the quarter resulted in a Financial Expense of **R\$ 7.1 million** versus a Financial Income of R\$ 6.4 million recorded in 3Q22, 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 42.9% an increase in the Financial Result, explained by the lower volume received from Interest Assets on Contracts.

In **9M23**, the **Financial Result** was a Financial Expense of **R\$ 21.3 million** versus a Financial Revenue of R\$ 4.9 million in 9M22. 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)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Income from financial investments	3,466	5,008	-30.8%	2,213	56.6%	8,819	11,046	-20.2%
Active Monetary Change	4,021	4,563	-11.9%	4,516	-11.0%	14,374	31,824	-54.8%
Interest on Contracts	2,174	5,807	-62.6%	4,797	-54.7%	9,921	10,011	-0.9%
Interest and Default Fines	188	92	104.3%	213	-11.7%	614	377	62.9%
Other financial revenues	4	61	-93.4%	26	-84.6%	35	206	-83.0%
Total Financial revenues	9,853	15,531	-36.6%	11,765	-16.3%	33,763	53,464	-36.8%
Interest Paid or Incurred	(16,182)	(15,469)	4.6%	(14,523)	11.4%	(49,366)	(36,856)	33.9%
Passive Monetary Change	(502)	(4,427)	-88.7%	(904)	-44.5%	(2,136)	(13,350)	-84.0%
Bank charges and expenses	(172)	(186)	-7.5%	(682)	-74.8%	(761)	(735)	3.5%
Other Financial Liabilities	(132)	(1,800)	-92.7%	(649)	-79.7%	(2,776)	(7,438)	-62.7%
Total financial liabilities	(16,988)	(21,882)	-22.4%	(16,758)	1.4%	(55,039)	(58,379)	-5.7%
Financial Result	(7,135)	(6,351)	12.3%	(4,993)	42.9%	(21,276)	(4,915)	332.9%

EBITDA

In **3Q23**, **EBITDA** totaled **R\$ 66.4 million**, an increase of 53.7% compared to the same period in the previous year, which registered an EBITDA of R\$ 43.2 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 **20.5%**, an increase of 4.3 p.p. the same period of the last year. Compared to 2Q23, EBITDA was 26.6% higher and EBITDA Margin was 4.8 p.p. below the previous quarter.

In YTD, **EBITDA** amounted to **R\$ 169.5 million**, a 57.4% increase compared to 9M22, with an EBITDA Margin of 18.2% or 2.6 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)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Profit before Tax Income and Social Contribution	52,344	30,824	69.8%	39,996	30.9%	126,059	86,535	45.7%
(-) Financial revenues	9,853	15,531	-36.6%	11,765	-16.3%	33,763	53,464	-36.8%
(+) Financial Expenses	16,988	21,882	-22.4%	16,758	1.4%	55,039	58,379	-5.7%
(+) Depreciation and amortization	6,953	6,055	14.8%	7,478	-7.0%	22,207	16,291	36.3%
EBITDA	66,432	43,230	53.7%	52,467	26.6%	169,542	107,741	57.4%

(R\$ thousand)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Net operating revenue	324,618	266,844	21.7%	334,239	-2.9%	929,108	691,457	34.4%
EBITDA margin	20.5%	16.2%	4.3 p.p.	15.7%	4.8 p.p.	18.2%	15.6%	2.6 p.p.
EBITDA	66,432	43,230	53.7%	52,467	26.6%	169,542	107,741	57.4%
(+) Adjustment to Present Value	1,604	2,912	-44.9%	432	271.3%	2,286	6,764	-66.2%
(+) Other income and expenses	(1,726)	(312)	453.2%	1,908	-190.5%	(5,714)	(7,207)	-20.7%
(+) Financial Charges at Cost*	44,076	14,394	206.2%	31,838	38.4%	96,856	41,819	131.6%
Adjusted EBITDA	110,386	60,224	83.3%	86,645	27.4%	262,970	149,117	76.4%
Adjusted net operating revenue	326,222	269,756	20.9%	334,671	-2.5%	931,394	698,221	33.4%
Adjusted EBITDA Margin	33.8%	22.3%	11.5 p.p.	25.9%	7.9 p.p.	28.2%	21.4%	6.8 p.p.

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

NET INCOME

In 3Q23, the Company recorded Parent Company's **Net Income** of **R\$ 45.0 million**, a **83.8%** increase over the same period of the previous year and growth of 38.3% over 2Q23. The **Parent Company's Net Income** reached R\$ 8.5 million, a 15.7% 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 2Q23, the parent company's Net Income increased by **20.6%**.

Net Margin for the period reached **2.6%**, down 1.2 p.p. from the 3Q22 margin. In comparison with the previous quarter, there was an up of 0.5 p.p..

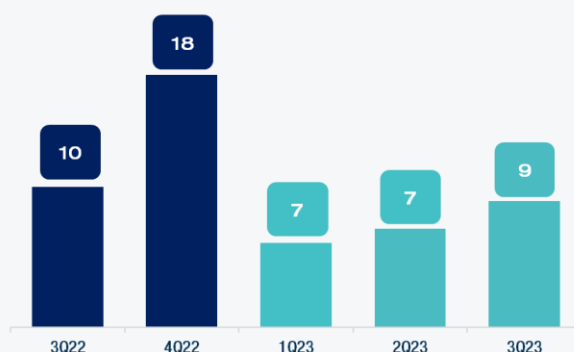
In YTD, Consolidated **Net Income** totaled **R\$ 105.3 million**, an increase of **45.1%** compared to 2022. The **Parent Company's Net Income** reached **R\$ 22.2 million**, a decrease of 32.3% in relation to 9M22, explained by the recognition of lower results, mainly in the projects where the Helbor' Share is more representative.

The **Parent Company's Net Margin** for the 9M23 period was **2.4%**, down 2.3 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 more recent projects with stronger margins are increasingly taking part in the sales mix.

The chart below shows this progress over the past quarters:

NET INCOME (LOSS) - QUARTER



In thousands of Reais	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Net Margin (%)	2.6%	3.8%	-1.2 bps	2.1%	0.5 bps	2.4%	4.7%	-2.3 bps
ROAE LTM (%) ¹	6.4%	4.6%	1.8 bps	5.6%	0.7 bps	6.4%	4.6%	1.8 bps
Earnings per Share (R\$) ²	0.06	0.08	-15.7%	0.05	20.6%	0.17	0.25	-32.3%

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\$ 466.3 million** in 3Q23, a decrease of **26.6%** compared to 3Q22. Comparing with the 2Q23, there was a decrease of 7.0%. The **Backlog Margin** in 3Q23 was **31.4%**, a decrease of **1.7 p.p.** compared to 3Q22 and a reduction of 0.3 p.p. when compared to 2Q23, a level still high when considering the positive trend explained by the sales mix between the New Cycle and Legacy units.

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

(R\$ thousand)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23
Backlog Revenues	466,305	635,514	-26.6%	501,224	-7.0%
Costs of Sold Units to be recognized ¹	(319,829)	(425,167)	-24.8%	(345,353)	-7.4%
Backlog results	146,476	210,347	-30.4%	155,871	-6.0%
Backlog Margin (%)	31.4%	33.1%	-1.7 p.p.	31.1%	0.3 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\$ 1,053.7 million** in 3Q23, of which R\$ 339.5 million related to finished units and R\$ 714.2 million to under construction units. The increase in the receivables balance in 3Q23 compared to 2Q23 was 7.8%, mainly explained by the higher balance in Accounts receivable, due to the volume of sales made in the period and by Other Credits, whose amounts are made up of disposals of shareholdings and credits made up by non-controlling partners. Compared to 3Q22, the increase was 5.1%, mainly in the Accounts receivable line, due to the sales made in the period, partially offset by Other Credits.

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		
	3Q23	2Q23	3Q23 x 2Q23	3Q23	2Q23	3Q23 x 2Q23	3Q23	2Q23	3Q23 x 2Q23
Accounts receivables	308,224	303,374	1.6%	692,384	648,363	6.8%	1,000,608	951,737	5.1%
Adjustment to Present Value	-	-	n.a.	(21,968)	(20,651)	6.4%	(21,968)	(20,651)	6.4%
Provision for credit risk and cancellation	(25,637)	(26,577)	-3.5%	(473)	(473)	0.0%	(26,110)	(27,050)	-3.5%
Other receivables	55,666	42,792	30.1%	12,498	30,479	-59.0%	68,164	73,271	-7.0%
Total	338,253	319,589	5.8%	682,441	657,718	3.8%	1,020,694	977,307	4.4%

FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

	Finished Works			Under Construction			Total Receivables on Balance Sheet		
(R\$ thousand)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22
Accounts receivables	308,224	319,031	-3.4%	692,384	420,364	64.7%	1,000,608	739,395	35.3%
Adjustment to Present Value	-	-	n.a.	(21,968)	(19,730)	11.3%	(21,968)	(19,730)	11.3%
Provision for credit risk and cancellation	(25,637)	(31,410)	-18.4%	(473)	(843)	-43.9%	(26,110)	(32,253)	-19.0%
Other receivables	55,666	212,980	-73.9%	12,498	101,675	-87.7%	68,164	314,655	-78.3%
Total	338,253	500,601	-32.4%	682,441	501,466	36.1%	1,020,694	1,002,067	1.9%

CASH AND INDEBTEDNESS

The **Cash and cash equivalents** totaled **R\$ 268.2 million** at the end of quarter, a drop of 11.6% in relation to the existing balance of R\$ 303.6 million at the end of 3Q22. 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 37.2% compared the amount of R\$ 427.0 million recorded in 2Q23.



The table below shows the balances of loans, construction loans, CRI and CCB and the respective breakdown in short and long term:

Debt (R\$ thousand)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23
Loans	459,517	362,181	26.9%	511,208	-10.1%
Construction Financing	628,623	415,976	51.1%	618,510	1.6%
CRI and CCB	849,879	836,554	1.6%	939,949	-9.6%
Total Debt	1,938,019	1,614,711	20.0%	2,069,667	-6.4%
Short Term	664,006	565,759	17.4%	696,702	-4.7%
Long Term	1,274,013	1,048,952	21.5%	1,372,965	-7.2%

Gross Debt ended 3Q23 with a reduction of 6.4% compared to 2Q23. It is worth noting that both loans and real estate CRIs and CCBs suffered a consistent reduction of 10.1% and 9.6%, with the only increase, of around 1.6%, being seen in the Construction Financing line, due to the accelerated pace of production of works in progress.

Helbor's net debt at the end of 3Q23 represents 72.8% of its consolidated shareholders' equity, a reduction of 0.9 p.p. compared to 2Q23.



FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE

The following table shows the reconciliation of Net Debt:

Debt (R\$ thousand)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23
Total Debt	1,938,019	1,614,711	20.0%	2,069,667	-6.4%
Cash and Cash Equivalents	268,232	303,599	-11.6%	427,020	-37.2%
Net Debt	1,669,787	1,311,112	27.4%	1,642,647	1.7%
Construction Financing	1,478,502	1,252,530	18.0%	1,558,459	-5.1%
Net Debt (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	191,285	58,582	226.5%	84,188	127.2%
Total Shareholder's Equity	2,292,329	1,998,625	14.7%	2,228,672	2.9%
Net Debt / total Shareholder's Equity	72.8%	65.6%	7.2 p.p.	73.7%	-0.9 p.p.



In the **3Q23**, we recorded a **cash burn** of R\$ 27.1 million as explained before at Cash and Indebtedness chapter.

Indebtedness (R\$ Mil)	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23	3Q23
Availability	303,599	335,466	267,246	427,020	268,232
Loans and Financing	1,614,711	1,815,950	1,819,100	2,069,667	1,938,019
Net Debt - Beginning of period	1,160,403	1,311,112	1,480,484	1,551,854	1,642,647
Net Debt - End of period	1,311,112	1,480,484	1,551,854	1,642,647	1,669,787
(Cash Burn) Cash Generation	(150,709)	(169,372)	(71,370)	(90,793)	(27,140)



2) SUBSEQUENT EVENTS

The Fazenda Itapety project took Helbor to the stage at the **Master Imobiliário 2023 Awards**. The **Ecovanguarda Case**, the largest urban project in the São Paulo Metropolitan Region, won the award in the Professional - Urban Solutions category.

This is Helbor's 12th Master Award!.

EARNINGS CONFERENCE CALL

DATE: November 10th, 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

Roberval Lanera Toffoli

IR

Thiago Tsuda

Luis Monteiro

Hendrick Lobo



4) EXHIBITS

EXHIBIT I – INDICATORS

In thousands of Reais	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2Q23	3Q23 x 2Q23	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Launches								
Total PSV	357,901	228,116.671	56.9%	0	n.a.	570,332	1,366,013	-58.2%
Helbor PSV	260,025	79,074.798	228.8%	0	n.a.	366,240	783,153	-53.2%
Helbor's Interest (%)	72.7%	34.7%	1.1 bps	n.a	n.a.	64.2%	57.3%	6.9 bps
# of Launched Developments	2	2	0%	0	n.a.	3	11	-72.7%
# of Launched Units	490	357	37.3%	0	n.a.	661	1,265	-47.7%
Pre-Sales								
Total Pre-Sales	394,748	469,658	-15.9%	366,956	7.6%	1,115,398	1,169,151	-4.6%
Helbor's Pre-Sales	247,225	256,572	-3.6%	221,729	11.5%	691,744	693,877	-0.3%
Helbor's Interest (%)	62.6%	54.6%	8.0 bps	60.4%	2.2 bps	62.0%	59.3%	2.7 bps
# of Units Sold	561	671	-110	518	43	1,567	1,556	11
SoS Helbor's Interest (%)	13.1%	11.5%	1.6 bps	11.9%	1.1 bps	29.0%	27.4%	1.6 bps
Land Bank								
Total PSV	11,015,776	10,076,804	9.3%	10,536,336	4.6%	11,015,776	10,076,804	9.3%
Helbor's PSV	7,154,377	6,235,787	14.7%	6,876,612	4.0%	7,154,377	6,235,787	14.7%
Inventory								
Total Inventory	2,682,610	3,208,914	-16.4%	2,641,857	1.5%	2,682,610	3,208,914	-16.4%
Helbor's Inventory	1,690,694	2,063,141	-18.1%	1,632,109	3.6%	1,690,694	2,063,141	-18.1%
Deliveries								
Total PSV	453,434	0	n.a.	0	n.a.	799,386	0	n.a.
Helbor PSV	338,707	0	n.a.	0	n.a.	580,680	0	n.a.
# of Delivered Units	745	0	n.a.	0	n.a.	1,321	0	n.a.
Financial Highlights								
Net Operating Revenues	324,618	266,844	21.7%	334,239	-2.9%	929,108	691,457	34.4%
Gross Profit	94,099	72,809	29.2%	88,202	6.7%	261,361	190,766	37.0%
Gross Margin (%)	29.0%	27.3%	1.7 bps	26.4%	2.6 bps	28.1%	27.6%	0.5 bps
Adjusted Gross Margin (%)	42.8%	33.4%	9.4 bps	36.0%	6.8 bps	38.7%	34.3%	4.4 bps
G&A / Net Operating Revenues (%)	7.6%	9.5%	-1.9 bps	8.0%	-0.4 bps	8.1%	10.8%	-2.7 bps
EBITDA	66,432	43,230	53.7%	52,467	26.6%	169,542	107,741	57.4%
EBITDA Margin (%)	20.5%	16.2%	4.3 bps	15.7%	4.8 bps	18.2%	15.6%	2.6 bps
Adjusted EBITDA Margin (%)	33.8%	22.3%	11.5 bps	25.9%	7.9 bps	28.2%	21.4%	6.8 bps
Net Income	8,531	10,117	-15.7%	7,072	20.6%	22,176	32,734	-32.3%
Net Margin (%)	2.6%	3.8%	-1.2 bps	2.1%	0.5 bps	2.4%	4.7%	-2.3 bps
ROAE LTM (%) ¹	6.4%	4.6%	1.8 bps	5.6%	0.7 bps	6.4%	4.6%	1.8 bps
Earnings per Share (R\$) ²	0.06	0.08	-15.7%	0.05	20.6%	0.17	0.25	-32.3%
Backlog Results								
Backlog Revenues	466,305	635,514	-26.6%	501,224	-7.0%	466,305	635,514	-26.6%
Backlog Results	146,476	210,347	-30.4%	155,871	-6.0%	146,476	210,347	-30.4%
Backlog Margin (%)	31.4%	33.1%	-1.7 bps	31.1%	0.3 bps	31.4%	33.1%	-1.7 bps
Indebtedness								
Net Debt	1,669,787	1,311,112	27.4%	1,642,647	1.7%	1,669,787	1,311,112	27.4%
Net Debt ex-SFH	191,285	58,582	226.5%	84,188	127.2%	191,285	58,582	226.5%
Net Debt / Total Net Worth (%)	72.8%	65.6%	7.2 bps	73.7%	-0.9 bps	72.8%	65.6%	7.2 bps
Net Debt ex-SFH / Total Net Worth (%)	8.3%	2.9%	5.4 bps	3.8%	4.5 bps	8.3%	2.9%	5.4 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.

EXHIBITS

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	91%	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	69%	100%
	Adagio Alphaville	oct-12	Delivered	Barueri	Hotel	275	83,238	33,295	69%	100%
	Landscape by Helbor	nov-12	Delivered	Mogi das Cruzes	High	192	229,020	183,216	100%	100%
	Square Offices & Mall	dec-12	Delivered	Taubaté	Commercial	138	35,481	31,933	99%	100%
2013	Park Inn By Radisson Santos	sep-12	Delivered	Santos	Hotel	241	74,334	37,167	45%	100%
	Helbor Offices Savassi	oct-13	Delivered	Belo Horizonte	Commercial	198	60,064	48,051	88%	100%
	Neolink Office, Mall & Stay	dec-13	Delivered	Rio de Janeiro	Commercial and High	429	192,552	134,786	93%	100%
	Centro Empresarial Aquarius	dec-13	Delivered	São José dos Campos	Commercial	644	105,029	84,023	99%	100%
2014	Up Offices Berrini	mar-14	Delivered	São Paulo	Commercial	234	88,178	66,134	96%	100%
	Adagio Batel	sep-14	Delivered	Curitiba	Middle High	221	72,070	57,656	79%	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	100%	100%
2015	Helbor Downtown Offices	oct-14	Delivered	São José dos Campos	Commercial	203	52,997	52,992	84%	100%
	Urban Resort - 1st Stage	mar-15	Delivered	São Paulo	Middle High	176	57,191	40,034	92%	100%
2016	Art Paulista	dec-16	Delivered	São Paulo	Middle High	204	106,196	106,196	94%	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	99%	100%
	My Helbor Osasco	nov-18	Delivered	Osasco	Middle High	155	61,359	61,359	96%	100%
	Helbor Praças Ipoema	nov-18	Delivered	Mogi das Cruzes	Middle	268	96,111	73,411	98%	100%
2019	Lorena (Faces)	fev-19	Delivered	São Paulo	Ultra High Income	19	125,458	62,729	79%	100%
	Carmo do Rio Verde (SPSH)	mar-19	Delivered	São Paulo	Middle High	216	155,427	108,799	96%	100%
	Helbor Landscape Ecoville	jun-19	Delivered	Curitiba	High	126	131,985	105,588	89%	100%
	W Residences SP	sep-19	mai-23	São Paulo	Ultra High Income	216	460,270	264,655	61%	92%
	Helbor My Square	nov-19	Delivered	São Paulo	Middle High	252	115,963	57,982	96%	100%
	Passeo Patteo Mogilar	nov-19	Delivered	Mogi das Cruzes	Middle High	324	229,989	183,991	92%	100%
2020	Helbor Edition Vila Madalena	dez-19	mar-23	São Paulo	High	170	107,482	96,734	86%	100%
	Helbor Window Moema	sep-20	may-23	São Paulo	High	211	138,391	83,035	100%	90%
	DNA Taquaral	nov-20	jun-23	Campinas	Middle High	90	47,694	33,386	70%	96%
	Caminhos da Lapa - Elo	nov-20	jun-23	São Paulo	Middle	308	157,642	60,203	86%	99%
	Reserva Ipoema by Helbor - 1° Stage	nov-20	may-23	Mogi das Cruzes	Middle High	70	91,120	36,448	60%	94%
	Helbor Allure	dec-20	jul-23	São Paulo	High	30	52,835	44,910	81%	99%
2021	Helbor Signature	dec-20	jun-23	Joinville	High	66	84,157	84,157	67%	99%
	Helbor Patteo Klabin - 1° Stage	feb-21	jan-24	São Paulo	Middle High	306	124,657	74,794	95%	72%
	Helbor Passeo Patteo Mogilar- 2° Stage	may-21	oct-24	Mogi das Cruzes	Middle High	108	97,340	77,872	41%	97%
	Reserva Caminhos da Lapa - 1° Stage	jun-21	jun-24	São Paulo	Middle High	171	198,197	99,098	80%	79%
	Helbor Grand Home Patteo Klabin - 2° Stage	jun-21	jun-24	São Paulo	High	240	376,193	225,716	57%	56%
	Reserva Ipoema by Helbor Home - 2° Stage	jun-21	set-24	Mogi das Cruzes	Middle High	134	79,168	31,667	82%	97%
	Helbor Patteo São Paulo	jul-21	may-24	São Paulo	Middle High	167	123,704	61,846	92%	87%
	To. LIV Pinheiros - 1° Stage	aug-21	feb-24	São Paulo	Economic	176	53,244	26,622	93%	86%
	Helbor B. LIV	sep-21	jan-24	São Paulo	Economic	347	102,008	102,008	46%	57%
	Residencial - Casa Vila Nova	dec-21	feb-24	São Paulo	Ultra High Income	12	65,235	45,665	33%	71%
	To. LIV Pinheiros - 2° Stage	dec-21	sep-24	São Paulo	Economic	224	72,756	36,378	39%	48%
	ELO Duo - Caminhos da Lapa	dec-21	sep-24	São Paulo	Middle	376	221,061	86,656	57%	58%
	Helbor Jardins por Artefacto	mar-22	nov-24	São Paulo	Ultra High Income	17	242,676	133,472	71%	25%
	Figueira Leopoldo	jan-22	jan-25	São Paulo	Ultra High Income	21	320,565	160,283	19%	25%
2022	Reserva Caminhos da Lapa - 2° Stage	mar-22	ma-25	São Paulo	Middle High	56	93,551	46,776	64%	45%
	Helbor My Way Guanabara	mar-22	oct-24	Campinas	Middle	210	93,254	74,603	74%	43%
	My Place Jardim Botânico by Helbor	apr-22	sep-24	Curitiba	Middle	146	63,249	44,274	61%	20%
	Helbor New Patteo Osasco - 1° Stage	apr-22	mar-25	Osasco	Middle	95	54,586	38,210	63%	27%
	Reserva Ipoema by Helbor Home - 3° Stage	apr-22	nov-23	Mogi das Cruzes	Middle	67	45,981	18,392	34%	90%
	Helbor Patteo São Paulo - 2° Stage	apr-22	may-24	São Paulo	Middle	83	71,924	35,958	48%	86%
	Duo Lifestyle by Helbor	jul-22	apr-25	São Paulo	Middle High	213	152,109	152,109	54%	15%
	Helbor Patteo São Bernardo 1° Stage	aug-22	feb-27	São Bernardo do Campo	Middle	114	57,465	28,733	84%	18%
	Fazenda Itapety	sep-22	may-25	Mogi das Cruzes	High	343	250,998	74,446	91%	0%
	Metropolitan Vila Nova by Helbor - 1° Stage	dec-22	apr-26	São Paulo	High	70	250,160	150,096	20%	1%
	Helbor Patteo São Bernardo - 2° Stage	nov-22	feb-27	São Bernardo do Campo	Middle	108	61,607	30,803	56%	18%
	Reserva Caminhos da Lapa - 3° Stage	mar-23	mar-25	São Paulo	Middle High	171	212,431	106,216	46%	44%
2023	Helbor Open Mind	jul-26	oct-26	São Paulo	High	390	277,554	235,921	32%	0%

EXHIBITS

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.



EXHIBITS

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.



EXHIBITS

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

INCOME STATEMENT (R\$ thousand)

For the fiscal years ended September 30, 2023 and 2022

ER

	PARENT COMPANY		CONSOLIDATED	
	06/30/2023	06/30/2022	06/30/2023	06/30/2022
Net revenue	15,506	5,317	929,108	691,457
Cost of real estate sold and services provided	(4,826)	-	(667,747)	(500,691)
Gross profit	10,680	5,317	261,361	190,766
Expenses and revenue:				
General and administrative expenses	(55,640)	(51,773)	(75,512)	(74,462)
Commercial expenses	(3,289)	(1,365)	(87,039)	(64,233)
Tax Expenses	(2,134)	(2,021)	(7,813)	(6,537)
Other income and expenses	(7,369)	2,651	5,714	7,207
Equity Accounting	142,805	75,155	50,624	38,709
Result before financial result	85,053	27,964	147,335	91,450
Financial result:				
Financial expenses	(87,617)	(18,593)	(55,039)	(58,380)
Financial income	25,870	23,203	33,763	53,463
Income (loss) before income tax and social contribution	23,306	32,574	126,059	86,533
Income tax and social contribution:				
Current	-	-	(15,671)	(12,077)
Deferred	(1,130)	160	(5,050)	(1,871)
Profit (loss) for the year	22,176	32,734	105,338	72,585
Profit (loss) for the year attributable to:				
Controlling shareholders		-	22,176	32,734
Non-controlling Shareholders		-	83,162	39,851
Total			105,338	72,585
Basic earnings (loss) per share (Amount expressed in Reais)	0.1671	0.2467		

EXHIBITS

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

INCOME STATEMENT (R\$ thousand)

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

ASSETS

	PARENT COMPANY		CONSOLIDATED	
CURRENT ASSETS	09/30/2023	12/31/2022	09/30/2023	12/31/2022
Cash and cash equivalentes	3,497	21,538	113,716	153,144
Securities	17,558	53,116	154,516	182,322
Accounts receivable	20,595	6,084	694,256	457,848
Real estate for sale	1,258	1,258	2,299,855	2,135,996
Other assets	33,398	19,725	123,915	76,965
TOTAL CURRENT ASSETS	76,306	101,721	3,386,258	3,006,275
NON-CURRENT ASSETS				
Accounts receivable	35,274	38,026	326,438	319,229
Real state for sale	815	815	1,115,217	993,325
Related parties	1,028,941	879,941	101,916	58,390
Judicial deposits	2,878	2,937	17,103	15,992
Other assets	-	-	94,602	56,016
Investments	2,855,561	2,516,213	455,470	482,095
Assets for investments	5,008	9,832	163,710	170,031
Fixed and intangible assets	38,480	42,839	86,386	96,178
TOTAL NON-CURRENT ASSETS	3,966,957	3,490,603	2,360,842	2,191,256
ASSETS TOTAL	4,043,263	3,592,324	5,747,100	5,197,531

EXHIBITS

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

INCOME STATEMENT (R\$ thousand)

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

CURRENT AND NON-CURRENT LIABILITIES

	PARENT COMPANY		CONSOLIDATED	
CURRENT LIABILITIES	09/30/2023	12/31/2022	09/30/2023	12/31/2022
Loans and financing	514,568	488,384	601,646	583,678
Debentures	62,360	60,612	62,360	60,612
Suppliers	2,041	1,645	49,973	30,382
Social, labor and tax obligations	12,053	10,867	18,700	16,493
Short-term liabilities of investees	38,992	24,025	-	-
Deferred taxes	93	93	15,237	10,521
Advances from clients	-	-	215,417	147,241
Credit for real estate committed	-	-	128,834	85,235
Accounts payable	1,882	1,062	18,666	18,171
Related parties	1,349,639	989,687	8,369	25,678
Dividends payable	-	12,125	-	12,125
TOTAL CURRENT LIABILITIES	1,981,628	1,588,500	1,119,202	990,136
NON-CURRENT LIABILITIES				
Loans and financing	637,655	575,699	1,274,013	1,145,731
Debentures	-	25,929	-	25,929
Deferred taxes	5,450	3,737	28,230	24,382
Advances from clients	-	-	650,050	505,380
Credit for real estate committed	-	-	336,624	323,300
Accounts payable	23,875	25,736	32,922	40,044
Provision for judicial demands	329	573	13,730	17,812
TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES	667,309	631,674	2,335,569	2,082,578

EXHIBITS

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

INCOME STATEMENT (R\$ thousand)

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

SHAREHOLDERS' EQUITY

	PARENT COMPANY		CONSOLIDATED	
SHAREHOLDERS' EQUITY	09/30/2023	12/31/2022	09/30/2023	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	22,176	-	22,176	-
	1,394,326	1,372,150	1,394,326	1,372,150
Net income for the period	-	-	898,003	752,667
TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY	1,394,326	1,372,150	2,292,329	2,124,817
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	4,043,263	3,592,324	5,747,100	5,197,531

