

PRÉVIA DOS RESULTADOS OPERACIONAIS DO 2T19

Vendas contratadas Parte Helbor do 2T19 são 37,2% maiores do que no 1T19.

Vendas de Estoque Pronto representam 71,1% do total Parte Helbor.

Locação de unidades comerciais em estoque em 6 empreendimentos

Mogi das Cruzes, 18 de julho de 2019 – A Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), incorporadora residencial e comercial com presença em 10 estados e no Distrito Federal, abrangendo 27 cidades brasileiras, anuncia hoje os resultados operacionais preliminares e não auditados para o segundo trimestre de 2019 (2T19).

DESTAQUES DO TRIMESTRE

- As **Vendas Totais** atingiram **R\$ 400,3** milhões, sendo as **Vendas parte Helbor** equivalentes a **R\$ 301,8** milhões, 37,2% superior ao 1T19, e 17,5% superior ao 2T18.
- As **Vendas de Estoque Pronto** representaram **71,1%** das vendas parte Helbor no 2T19, sendo que no 1T19 foram de 62,3%, representando portanto um **aumento de 8,8%** na porcentagem de Vendas de Estoque Pronto atingida no trimestre passado, e demonstrando o contínuo foco da empresa na redução do estoque.
- Os **Lançamentos Totais no 1º semestre de 2019** superaram em **57,8%** os lançamentos no 1º semestre de 2018 e atingiram **R\$ 273,2 milhões** na parte Helbor, correspondendo a três novos empreendimentos.
- A empresa assinou contratos de locação de longo prazo envolvendo **6 de seus empreendimentos comerciais**, e uma área locável total de **44,8 mil m²**, com inquilinos como o **We Work , Grupo Anima e Unimed Rio**.
- As **Vendas sobre Oferta (VSO)**, considerando-se a parte Helbor, atingiram **13,3%** no trimestre, aumento de **3725 bps** em relação ao 1T19.

LANÇAMENTOS

O VGV total lançado no 2T19 atingiu **R\$ 138,6** milhões, com participação Helbor de **73,4%**, e refere-se à **um empreendimento**. O VGV parte Helbor lançado de R\$ **101,7** milhões representa um aumento de 5,3% em relação ao 2T18.

A tabela a seguir detalha os empreendimentos lançados no trimestre e no semestre:

	Data	Localização	Segmento	Unid. ¹	Unid. Líquidas ²	VGV Total Líquido ²	VGV Helbor Líquido ²	Part. Helbor
Lorena (Faces)	fev-19	São Paulo	Alto	19	16	125.458	62.729	50,0%
Carmo do Rio Verde (SPSH)	mar-19	São Paulo	Médio-alto	216	216	155.427	108.799	70,0%
Total 1T19 - 2 Empreendimentos				235	232	280.885	171.528	61,1%
Landscape Ecoville	jun-19	Curitiba	Alto	126	99	138.601	101.711	73,4%
Total 2Q19 - 2 Empreendimentos				126	99	138.601	101.711	73,4%
Total 2019 - 3 Empreendimentos				361	331	419.486	273.239	65,1%

1 - Inclui unidades permutadas

2 - Líquido de permutas

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas totais atingiram **R\$ 400,3** milhões no 2T19, um aumento de **15,9%** em relação ao 2T18. A parte Helbor correspondeu a **R\$ 301,8** milhões, volume **17,5%** maior do que o do 2T18. Comparativamente ao 1º semestre de 2018, as vendas contratadas Totais no 1º semestre de 2019 aumentaram **14,4%** e a Parte Helbor aumentou **21,4%**.

Os **distratos** no 2T19 representaram **R\$ 107,5** milhões, sendo a parte Helbor **R\$ 78,3** milhões. Deste montante, R\$ 79,4 milhões (provisão para total de Distratos) e R\$ 58,6 milhões (provisão Parte Helbor) já estavam provisionados, resultando em distratos líquidos de provisões de **R\$ 28,1** no Total e **R\$ 19,7** milhões na parte Helbor.

A velocidade de vendas medida pelo indicador VSO Parte Helbor atingiu **13,3%** no segundo trimestre de 2019.

VSO (Parte Helbor)	2T19
Estoque no Início do Período (A)	2.087.328
Lançamentos (B)	101.711
Distratos (C)	78.297
Oferta (A+B+C)	2.267.336
Vendas (D)	301.848
VSO (D/A+B+C)	13,3%

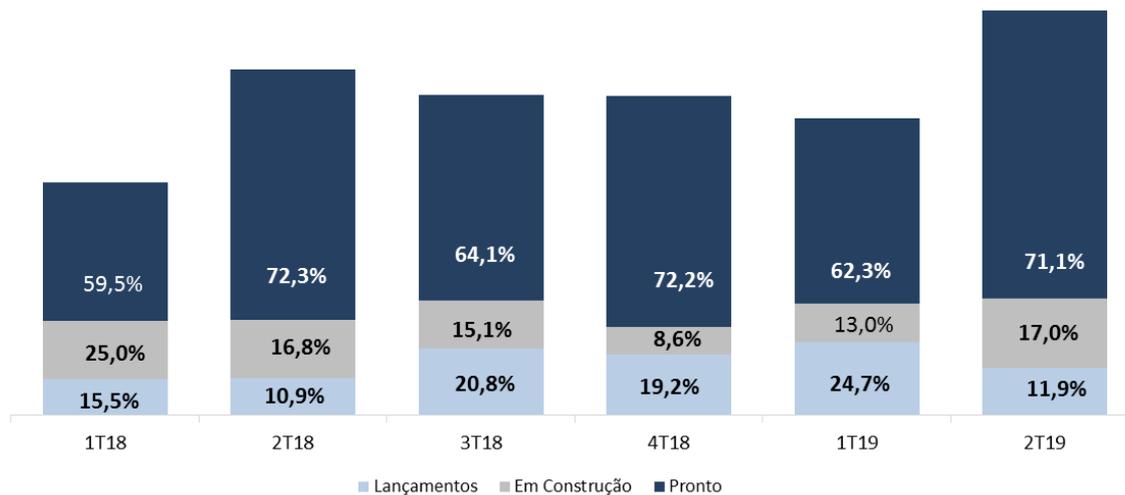
VSO LTM (Parte Helbor)	2T19
Estoque no Início do Período (A)	1.963.172
Lançamentos (B)	514.750
Distratos (C)	473.565
Oferta (A+B+C)	2.951.487
Vendas (D)	994.819
VSO (D/A+B+C)	33,7%

VSO (Total)	2T19
Estoque no Início do Período	2.850.860
Lançamentos	138.601
Distratos (C)	107.492
Oferta	3.096.953
Vendas	400.275
VSO	12,9%

VSO LTM (Total)	2T19
Estoque no Início do Período (A)	2.676.947
Lançamentos (B)	722.160
Distratos (C)	622.367
Oferta (A+B+C)	4.021.474
Vendas (D)	1.326.971
VSO (D/A+B+C)	33,0%

Do total de vendas parte Helbor do trimestre, **11,9%** correspondem a vendas de lançamentos, **17,0%** de estoque em construção e **71,1%** de estoque pronto, conforme gráfico a seguir.

Abertura de Vendas Parte Helbor por Trimestre (R\$ Mil)



As tabelas abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas por cidades e perfil de produto, para o 2T19:

2T19				
Região	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
São Paulo	196.538	146.442	205	48,5%
Mogi das Cruzes	49.526	41.242	99	13,7%
São Bernardo do Campo	32.039	20.411	59	6,8%
Guarulhos	17.767	14.397	31	4,8%
Osasco	13.353	13.352	54	4,4%
Curitiba	8.651	8.651	4	2,9%
São José dos Campos	3.725	3.076	14	1,0%
Rio de Janeiro	3.932	2.913	13	1,0%
Campinas	3.939	2.757	4	0,9%
São Vicente	2.718	2.718	14	0,9%
Belo Horizonte	4.363	2.618	14	0,9%
Barueri	3.751	1.688	2	0,6%
Santo André	2.244	1.122	2	0,4%
Taubaté	556	501	3	0,2%
Santos	384	384	1	0,1%
Jundiaí	238	166	1	0,1%
Total Sudeste	343.724	262.439	520	86,9%
Curitiba	6.444	6.022	12	2,0%
Joinville	3.657	3.657	13	1,2%
Total Sul	10.101	9.679	25	3,2%
Fortaleza	14.749	13.423	33	4,4%
Salvador	1.258	783	5	0,3%
Total Nordeste	16.007	14.206	38	4,7%
Campo Grande	27.372	13.686	33	4,5%
Brasília	2.080	875	2	0,3%
Cuiabá	990	963	2	0,3%
Total Centro Oeste	30.442	15.524	37	5,1%
Total	400.275	301.848	620	100,0%

2T19				
Segmento	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Alto	87.928	52.174	46	17,3%
Médio-Alto	183.878	147.305	220	48,8%
Médio	95.142	76.097	233	25,2%
Médio Baixo	0	0	0	0,0%
Comercial	33.326	26.272	121	8,7%
Total	400.275	301.848	620	100,0%

2T19				
Tipo de Venda	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Pronto	267.142	214.719	454	71,1%
Em Construção	74.547	51.323	135	17,0%
Lançamento	58.585	35.805	31	11,9%
Total	400.275	301.848	620	100,0%

ENTREGAS

A Helbor não teve nenhuma entrega de empreendimentos no 2T19.

INDICADORES OPERACIONAIS

Indicadores Operacionais	2T19 (Prévia)	2T18	Variação 2T19 x 2T18	1T19	Variação 2T19 x 1T19	1S19 (Prévia)	1S18	Variação 1S19 x 1S18
Lançamentos (100%)								
VGVLíquido (R\$ mil) ²	138.601	120.732	14,8%	280.885	-50,7%	419.486	265.914	57,8%
Unidades Lançadas ¹	126	192	-66	235	-109	361	242	119
Unidades Lançadas Líquidas ²	99	192	-93	232	-133	331	242	89
Empreendimentos Lançados	1	1	0	2	-1	3	2	1
Lançamentos (% Helbor)								
VGVLíquido (R\$ mil) ²	101.711	96.586	5,3%	171.528	-40,7%	273.239	161.918	68,8%
Participação Helbor ²	73%	80,0%	-827 bps	61%	2017 bps	65,1%	60,9%	697 bps
Vendas Contratadas (100%)								
Vendas Contratadas (R\$ mil)	400.275	345.445	15,9%	300.069	33,4%	700.344	611.949	14,4%
Unidades Vendidas	620	663	-649 bps	569	51	1.189	1.100	89
Vendas Contratadas (% Helbor)								
Vendas Contratadas (R\$ mil)	301.848	256.811	17,5%	220.048	37,2%	521.895	429.954	21,4%
Participação Helbor	75,4%	74,3%	149 bps	73%	283 bps	74,5%	70,3%	606 bps
VSO	13,3%	11,7%	1379 bps	9,7%	3725 bps	20,8%	18,4%	1304 bps

1 - Inclui unidades permutadas

2 - Líquido de permutas

LOCAÇÃO DE UNIDADES COMERCIAIS EM ESTOQUE EM 6 EMPREENDIMENTOS

Visando reduzir o estoque de unidades comerciais no eixo-São Paulo-Rio e promover a reversão de uso de unidades hoteleiras, a Helbor viabilizou uma solução inovadora que gerará uma economia de R\$ 21,5 milhões com despesas de condomínio e IPTU de salas comerciais e lajes corporativas e redução de seu custo financeiro. Além disso, por meio da locação de 785 unidades em seis empreendimentos, totalizando 44,8 mil m² de área privativa, a Companhia passará a contar com uma receita anual de R\$ 40 milhões, por meio dos contratos de locação longo prazo.

A economia com os encargos para a manutenção das unidades em estoque em empreendimentos já concluídos e o recurso advindo da locação representam um importante avanço na gestão de unidades ainda não comercializadas provenientes em grande parte de distrato pelos clientes, num período crítico vivido pelo mercado imobiliário. Já no caso da reversão do hotel antes do início de sua operação, significou uma saída eficiente para a baixa rentabilidade desse tipo de operação depois de uma fase de saturação no setor devido à concentração de produtos.

As locações de unidades promovidas pela Helbor foram firmadas com a We Work, especializada em ambientes de coworking, em quatro edifícios comerciais em São Paulo, São Bernardo do Campos, Osasco e São José dos Campos; pelo Grupo Ânima, mantenedor da Universidade São Judas, numa torre originalmente concebida para sediar um hotel em São Bernardo do Campo, e por meio da Unimed-Rio, que transferirá sua sede administrativa para o complexo multiúso Neolink, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

Das seis operações, duas já estão em pleno funcionamento e gerando receita – We Work, no One Eleven, Home & Work by Helbor, em São Paulo; e a Universidade São Judas (Grupo Ânima), no Helbor Trilogy, em São Bernardo do Campo. As demais operações estão em fase de montagem de instalações e têm início de atividades previsto para o 4T19.

DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS COM ÁREA EM M2 E UNIDADES COMERCIAIS LOCADAS

Empreendimento	Inquilino	Localidade	Unidades Locadas	Tipo	Área (m2)
Helbor Trilogy	Grupo Ânima	São Bernarndo do Campo - SP	204	Hotel	11.099,00
Neolink	Unimed	Rio de Janeiro -RJ	99	Comercial	7.551,61
Sede Unimed	We Work	Rio de Janeiro -RJ		Comercial	7.076,13
Helbor Corporate	We Work	São José dos Campos - SP	28	Comercial	5.745,60
Helbor Trilogy	We Work	São Bernarndo do Campo - SP	279	Comercial	4.999,98
The Cityplex	We Work	Osasco - SP	108	Comercial	4.505,60
One Eleven By Helbor	We Work	São Paulo - SP	67	Comercial	3.832,77
Total			785		44.810,69

RECEITA DE LOCAÇÃO É BASE PARA O CRI, QUE GERARÁ R\$ 339 MILHÕES À COMPANHIA

Tendo como lastro a cessão fiduciária dos créditos decorrentes dos contratos de locação da We Work, Grupo Ânima e Unimed-Rio, a Companhia concluiu no 2T19 a emissão de uma operação estruturada de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que possibilitou acesso a um recurso adicional para suas atividades no valor de R\$ 339 milhões, para pagamento em 192 meses (16 anos), ao custo de IPCA +7,11%a.a.

Os recursos provenientes dessa operação foram direcionados à quitação dos empréstimos de financiamento à produção dos empreendimentos cujas unidades estão sendo utilizadas nesta ação, bem como no pagamento das despesas de readequação dos empreendimentos para atender às finalidades de uso dos locatários.

Como os empréstimos de financiamento à produção dos empreendimentos atrelados a operação tinham um custo médio da ordem de TR + 12% a.a, a Companhia conseguiu também uma redução significativa em seu custo de empréstimo e um alongamento importante do perfil da dívida.

CRI AUTO LIQUIDÁVEL COM A RECEITA DA LOCAÇÃO DAS 785 UNIDADES

A operação desenvolvida pela Helbor foi estruturada de forma que o CRI seja auto liquidável com a receita provenientes das locações das unidades, medida que assegura à Companhia condições de se dedicar ao desenvolvimento de novos empreendimentos. Além disso, a operação garantirá que, no futuro, a Companhia tenha a possibilidade de negociar os ativos locados (785 unidades) com um valor superior ao atual, num ambiente mais favorável da economia e com a consequente valorização do m² no mercado imobiliário, uma vez que os cinco empreendimentos incluídos na operação estão localizados em áreas nobres e de grande interesse para atividades comerciais.

Para mais informações, contate a área de relações com investidores:

Roberval Lanera Toffoli – Diretor Financeiro e de RI

Ricardo Mattei – Gerente de RI

Hamilton Miyamoto – Analista de RI

E-mail: ri@helbor.com.br

Tel.: (11) 3174-1211 ou (11) 4795-8555

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