

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

1 Contexto operacional

A Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, fundada em 17 de outubro de 1977, com sede localizada na Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, Brasil, tendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo no novo mercado, desde 29 de outubro de 2007.

A Companhia tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos. Para cada empreendimento desenvolvido pela Companhia, é criada uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), que é avaliada pelo método de equivalência patrimonial na controladora e, quando controlada, é incluída nas demonstrações financeiras consolidadas.

A Companhia forma parcerias com as principais incorporadoras e construtoras das regiões onde atua. O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação com outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou por meio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), criadas especificamente para desenvolver cada um dos empreendimentos, de forma isolada. A Companhia e suas controladas não utilizam estrutura de patrimônio de afetação em seus empreendimentos.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula Compromissória constante em seu estatuto social.

O Conselho de administração da Companhia aprovou a emissão dessas demonstrações financeiras em reunião ocorrida em 18 de março de 2013.

2 Resumo as principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.18.

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A referida Orientação OCPC 04, trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito com maiores detalhes na Nota 2.2.

(b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e coligadas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre as debêntures, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora que estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações financeiras consolidadas, estão apresentados na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas à medida em que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas demonstrações financeiras consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada e coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

No caso da Companhia, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, apenas pela avaliação dos investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas, pelo método da equivalência patrimonial, enquanto conforme IFRS seria pelo custo ou valor justo.

(c) Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

A partir de 1º de janeiro de 2013 entra em vigência o IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas", incluída como alteração ao texto do CPC 36(R3) - "Demonstrações Consolidadas", o qual apoia-se em princípios já existentes, identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da Controladora, fornecendo orientações adicionais para a determinação do controle.

Também a partir de 10 de janeiro de 2013 passa a vigorar o IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", emitida em maio de 2011, e incluída como alteração ao texto do CPC 19(R2) - "Negócios em Conjunto". A norma prevê uma abordagem que foca nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. O método de consolidação proporcional não será mais permitido com controle em conjunto.

Esses novos pronunciamentos poderão trazer impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia. A administração da Companhia está avaliando esses impactos.

2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

(a) Controladas e controladas em conjunto

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). Em determinadas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, garantindo-lhe o controle compartilhado, as quais são consolidadas de forma Proporcional à participação societária nessas sociedades. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Os resultados das controladas adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua aquisição/cominação. As informações financeiras intermediárias das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas Sociedades consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas. Todos os saldos e transações entre as empresas foram eliminados na consolidação.

A Companhia usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos e passivos assumidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação não controladora na adquirida pela parcela Proporcional da participação não controladora no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrada como ágio (*goodwill*). Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício. Quando a Companhia para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas, cuja participação percentual na data destas informações contábeis intermediárias e respectiva forma de consolidação é assim composta:

Razão social	Percentual de participação			
	31 de dezembro 2012		31 de dezembro 2011	
SCP Edifício Helbor Tower (ii)	45,000	Integral	40,000	Integral
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga (ii)	82,499	Integral	79,999	Integral
SCP Howa (ii)	94,999	Integral	89,999	Integral
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	99,998	Integral	99,998	Integral
SCP Helbor Tendence	99,999	Integral	99,999	Integral
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembu (iv)		Integral	99,999	Integral
SCP Residencial Helbor Acqualife	99,989	Integral	99,989	Integral
SCP Edifício Helbor Trend Jardins (iv)		Integral	99,999	Integral
SCP Cond. Resid. Cap. Ferrat	90,000	Integral	89,999	Integral
SCP Coral Gables	89,999	Integral	89,999	Integral
SCP Helbor Trend Pacaembu (iv)		Integral	99,999	Integral
SCP Esplanada Life Club	90,000	Integral	90,000	Integral
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	90,000	Integral	90,000	Integral
SCP Helbor Reserva do Itapety	99,990	Integral	99,990	Integral
SCP Helbor Victoria Home Club (iv)		Integral	80,000	Integral
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Av. São João 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Razão social	Percentual de participação			
	31 de dezembro 2012		31 de dezembro 2011	
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	Integral	60,000	Integral
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	Integral	95,000	Integral
SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	Integral	95,000	Integral
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Integral	70,000	Integral
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	Integral	75,000	Integral
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	Integral	75,000	Integral
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	Integral	75,000	Integral
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Integral	70,000	Integral
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	Integral	95,000	Integral
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	95,000	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Integral	70,000	Integral
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	Integral	75,000	Integral
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	80,000	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	70,000	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	Integral	75,000	Integral
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	75,000	Integral	80,000	Integral

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Razão social	Percentual de participação			
	31 de dezembro 2012		31 de dezembro 2011	
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	80,000	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	Integral	50,000	Integral
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	Integral	75,000	Integral
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	Integral	75,000	Integral
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)			99,990	Integral
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)			99,990	Integral
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	Integral	50,000	Integral
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Integral	70,000	Integral
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	90,000	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	80,000	Integral
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	Integral	60,000	Integral
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	80,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	Integral	90,000	Integral
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	90,000	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Integral	70,000	Integral
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	70,000	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 127 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)			99,990	Integral
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	90,000	Integral	99,990	Integral
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii) (i)	80,000	Integral		
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii) (i)	80,000	Integral		
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	80,000	Integral		
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii) (i)	80,000	Integral		
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii) (i)	80,000	Integral		
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii) (i)	80,000	Integral		
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii) (i)	90,000	Integral		
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 144 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 145 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Razão social	Percentual de participação			
	31 de dezembro 2012		31 de dezembro 2011	
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	99,990	Integral		
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	Proporcional	85,000	Proporcional
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	Proporcional	60,000	Proporcional
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	Proporcional	95,000	Proporcional
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	Proporcional	40,000	Proporcional
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	Proporcional	65,000	Proporcional
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	Proporcional	50,000	Proporcional
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda. - Green Style	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	Proporcional	40,000	Proporcional
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	Proporcional	50,000	Proporcional
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Goiânia Incorporação 15 Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	Proporcional	60,000	Proporcional
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	Proporcional	50,000	Proporcional
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	Proporcional	60,000	Proporcional
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
SPE Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	60,000	Proporcional	99,990	Integral
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	Proporcional	50,000	Proporcional
SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	Proporcional	50,000	Proporcional
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	Proporcional	50,000	Proporcional
Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	Proporcional	50,000	Proporcional
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	Proporcional	50,000	Proporcional
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	Proporcional	50,000	Proporcional
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	40,000	Proporcional	50,000	Proporcional
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	85,000	Proporcional	99,990	Integral
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	Proporcional	50,000	Proporcional
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	54,000	Proporcional	54,000	Proporcional
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	Proporcional	60,000	Proporcional
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	Proporcional	80,000	Proporcional
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	Proporcional	70,000	Proporcional
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,000	Proporcional	50,000	Proporcional
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda. (TF40)	80,000	Proporcional	80,000	Proporcional
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	Proporcional	99,990	Proporcional
SPE Brasil Incorporação 44 Ltda. (ii)	60,000	Proporcional		
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	75,000	Proporcional		
Residencial Goiânia Alpes S.A. Residencial Trinidad Life Style	45,000	Proporcional	45,000	Proporcional
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S.A. Aton Business Style	45,000	Proporcional	45,000	Proporcional

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Razão social	Percentual de participação			
	31 de dezembro 2012		31 de dezembro 2011	
New Business Style	60,000	Proporcional	60,000	Proporcional
Absolut Bussines Style	40,000	Proporcional	40,000	Proporcional
Residencial La Piazza	45,000	Proporcional	45,000	Proporcional

- (i) Venda total ou parcial de participação.
- (ii) Compra de participação.
- (iii) Empresas constituídas para futuros empreendimentos.
- (iv) SCPs encerradas incorporadas pela sócia ostensiva.

(b) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Lucros acumulados".

Quando a companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

(c) Coligadas

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto. Os investimentos em coligadas são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento do Grupo em coligadas e controladas em conjunto inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada.

A Companhia não detém o poder de determinar as políticas financeiras ou operacionais na SCP Residencial La Piazza Ltda., na qual possui participação de 45% no capital social, não sendo assim consolidada.

2.3 Apresentação de informações por segmento e natureza

A principal receita da Companhia e de suas controladas vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.

Conforme descrito no contexto operacional (Nota 1), a Companhia possuiu como a sua atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que atua exclusivamente com parceiro selecionados terceiros, todas as atividades de construção vinculadas com os seus empreendimentos imobiliários objetos de sua incorporação. Nesse contexto, em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a natureza dos custos das vendas de imóveis compreendem basicamente os custos de construção incorridos pelas respectivas construtoras.

2.4 Conversão em moeda estrangeira

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais (moeda de apresentação), exceto quando indicado de outro modo.

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação de risco está apresentada na Nota 5.

2.6 Ativos financeiros

2.6.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

(b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis do Grupo compreendem "Contas a receber de clientes", "Tributos a recuperar", "Empréstimos", "Partes relacionadas", "Outros ativos" e "Caixa e equivalentes de caixa" (Notas 2.5 e 2.8).

(c) Ativos financeiros disponíveis para venda

9 de 66

G:\DEZ\HELBOR12.DEZ

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Os ativos financeiros disponíveis para venda não são derivativos, que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma das categorias anteriores. Eles são apresentados como ativos não circulantes, a menos que a administração pretenda alienar o investimento em até 12 meses após a data do balanço.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

2.6.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros disponíveis para venda e os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas Financeiras" no período em que ocorrem.

As variações no valor justo de títulos monetários classificados como disponíveis para venda, são reconhecidas no patrimônio. Quando os títulos classificados como disponíveis para venda são vendidos ou sofrem perda (*impairment*), os ajustes acumulados do valor justo, reconhecidos no patrimônio, são incluídos na demonstração do resultado como "Receitas ou despesas financeiras".

Os juros e quaisquer outras atualizações de títulos disponíveis para venda, são calculados pelo método da taxa efetiva de juros, e reconhecidos na demonstração do resultado como "Receitas financeiras".

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.6.4 *Impairment* de ativos financeiros

(a) Ativos mensurados ao custo amortizado

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - . mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - . condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, o Grupo pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

(b) Ativos classificados como disponíveis para venda

O Grupo avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está deteriorado. Para os títulos de dívida, o Grupo usa os critérios mencionados em (a) anterior. No caso de investimentos em títulos patrimoniais classificados como disponíveis para venda, uma queda relevante ou prolongada no valor justo do título abaixo de seu custo também é uma evidência de que o ativo está deteriorado. Se qualquer evidência desse tipo existir para ativos financeiros disponíveis para venda, o prejuízo cumulativo - medido como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por *impairment* sobre o ativo financeiro reconhecido anteriormente no resultado - será retirado do patrimônio e reconhecido na demonstração do resultado. Perdas por *impairment* de instrumentos patrimoniais reconhecidas na demonstração do resultado não são revertidas por meio da demonstração do resultado. No caso de instrumentos de dívida, se, em um período subsequente, o valor justo desse instrumento classificado como disponível para venda

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

aumentar, e o aumento puder ser objetivamente relacionado a um evento que ocorreu após a perda por *impairment* ter sido reconhecido no resultado, a perda por *impairment* é revertida por meio de demonstração do resultado.

2.7 Contas a receber

O contas a receber está substancialmente representado pela comercialização de unidades realizada durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o total do contas a receber é registrado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Quando concluída a construção, a totalidade do contas a receber estará apropriado contabilmente e sobre o qual incide juros e variação monetária, apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

As contas a receber são classificadas no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) (*impairment*). Em relação ao contas a receber existente em 31 de dezembro, a administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição de PDD, uma vez que, segundo os contratos vigentes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Adicionalmente, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia, os contratos são firmados com alienação fiduciária dos imóveis correspondentes.

2.8 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros das debêntures), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos".

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades permutadas.

2.9 Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas, principalmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas (Nota 2.21).

2.10 Imobilizado

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota 10, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos são revisadas e ajustadas, se apropriado, ao final de cada exercício.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

2.11 Intangível

Está representado por licenças de *software* adquiridas, capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

Os custos associados à manutenção de *softwares* são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.12 Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.13 Fornecedores e credores por imóveis

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

2.14 Empréstimos e financiamentos e debêntures

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

2.15 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

(a) Garantias

A Companhia e suas controladas contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem prazo de 5 anos de garantia. Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

(b) Atraso na entrega de empreendimentos

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas por atrasos superiores a referida tolerância.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais.

Como referido anteriormente, a construção dos empreendimentos é contratado junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

2.16 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (Nota 18). Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota 2.21 POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

2.17 Benefícios a empregados e dirigentes

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário), remunerações variáveis como participação nos resultados (bônus). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

(a) Bônus a funcionários e dirigentes

A Companhia oferece plano de bônus a seus colaboradores e executivos, o qual é reconhecido no decorrer do exercício, sendo o montante revisado periodicamente durante o exercício.

(b) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece plano de remuneração com base em ações, o qual será liquidado em ações da Companhia, segundo o qual a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, prospectivamente.

Na database das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

2.18 Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

Os custos incrementais atribuíveis ao processo de emissão de ações quando da abertura de capital estão apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento CPC 08 - "Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários".

2.19 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.20 Reservas de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (Nota 30), o qual estará sendo submetido anualmente a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

Nos termos da Legislação societária, as reservas de lucros não devem superar o valor do capital social, motivo pelo qual parcela dos lucros está à disposição para deliberação pela Assembleia de acionistas que

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras.

2.21 Reconhecimento de receitas

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

(a) Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(b) Unidades em construção

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

- . O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado Integralmente ao resultado.
- . É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.
- . Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- . O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na Nota 7, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

. Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

(c) Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento em que as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

2.21.2 Receitas de taxa de administração

A receita de taxa de administração é proveniente da prestação de serviços de administração dos empreendimentos das Sociedades em Conta de Participação (SCPs) e Sociedades de Propósito Específico (SPEs) pela controladora. Estas receitas são registradas no período em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

2.21.3 Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.22 Reapresentação de cifras comparativas

As seguintes reclassificações foram efetuadas nos saldos comparativos:

31 de dezembro de 2011						
	Controladora			Consolidado		
	Original	Ajuste	Ajustado	Original	Ajuste	Ajustado
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	44.373	(20.328)	24.045	210.969	(20.328)	190.641
Aplicações financeiras		20.328	20.328		20.328	20.328
Imóveis a comercializar	17.678		17.678	719.843	22.730	742.573
Não circulante						
Investimentos	986.528	22.730	1.009.258			
Intangível	23.334	(22.730)	606	23.334	(22.730)	606

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

	Período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2011				
Resultado					
Amortização do ágio	(4.350)	(4.350)	(4.350)	4.350	
Outras receitas (despesas)					
Operacionais	2.700	2.700	831	(4.350)	(3.519)

A reclassificação das cifras comparativas, relacionadas com o exercício social findo em 31 de dezembro de 2011, foi efetuada para melhor apresentar (i) aplicações em Certificados de Depósito Bancário, que possuem vencimento original superior a 90 dias; e (ii) a mais-valia relacionada com o valor justo dos imóveis para incorporação existentes nas sociedades controladas, quando da aquisição do seu controle. Essas reclassificações não produziram qualquer efeito no total do ativo, no patrimônio líquido ou no lucro líquido do referido exercício social.

Nesse contexto, conforme previsto pelas práticas contábeis, a administração da Companhia optou por não apresentar como parte do balanço patrimonial as cifras comparativas reclassificadas em 31 de dezembro de 2010, uma vez que tratam-se de itens isolados e os quais estão claramente identificados acima.

2.23 Normas novas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2012. A adoção antecipada dessas normas, embora encorajada pelo IASB, não foi permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- IAS 1 - "Apresentação das Demonstrações Financeiras". A principal alteração é a separação dos outros componentes do resultado abrangente em dois grupos: os que serão realizados contra o resultado e os que permanecerão no patrimônio líquido. A alteração da norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. O impacto previsto na sua adoção é somente de divulgação.
- IAS 19 - "Benefícios a Empregados", alterada em junho de 2011. Essa alteração foi incluída no texto do CPC 33 (R1) - "Benefícios a Empregados". A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. Os principais impactos previstos para a sua adoção nas demonstrações financeiras da Companhia são os seguintes: (i) reconhecimento imediato dos custos dos serviços passados; (ii) a reposição dos juros do passivo e do retorno esperado dos ativos por uma única taxa de juros líquida deverá gerar um pequeno aumento do custo do plano na demonstração de resultado.
- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010 e substituiu os trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros. O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. A determinação é feita no reconhecimento inicial. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros. Com relação ao passivo financeiro, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo IAS 39. A principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria entidade é registrada em outros resultados abrangentes e não na

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. A Companhia está avaliando o impacto total do IFRS 9. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2015.

- IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas", incluída como alteração ao texto do CPC 36(R3) - "Demonstrações Consolidadas". Apoia-se em princípios já existentes, identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da Controladora. A norma fornece orientações adicionais para a determinação do controle. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. A Companhia está avaliando o impacto total do IFRS 10, podendo trazer impactos significativos no processo de consolidação das demonstrações financeiras.
- IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", emitida em maio de 2011, e incluída como alteração ao texto do CPC 19(R2) - "Negócios em Conjunto". A norma provê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. O método de consolidação proporcional não será mais permitido com controle em conjunto. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. A Companhia está avaliando o impacto total do IFRS 10, podendo trazer impactos significativos no processo de consolidação das demonstrações financeiras, uma vez que não adota o método de equivalência patrimonial para investimentos em *joint ventures*.
- IFRS 12 - "Divulgação sobre Participações em Outras Entidades", considerada em um novo pronunciamento CPC 45 - "Divulgação de Participações em Outras Entidades". Trata das exigências de divulgação para todas as formas de participação em outras entidades, incluindo acordos conjuntos, associações, participações com fins específicos e outras participações não registradas contabilmente. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. O impacto dessa norma será basicamente um incremento na divulgação.
- IFRS 13 - "Mensuração de Valor Justo", emitida em maio de 2011, e divulgada em um novo pronunciamento CPC 46 - "Mensuração do Valor Justo". O objetivo da norma IFRS 13 é aprimorar a consistência e reduzir a complexidade da mensuração ao valor justo, fornecendo uma definição mais precisa e uma única fonte de mensuração do valor justo e suas exigências de divulgação para uso em IFRS. As exigências, que estão bastante alinhadas entre IFRS e US GAAP, não ampliam o uso da contabilização ao valor justo, mas fornecem orientações sobre como aplicá-lo quando seu uso já é requerido ou permitido por outras normas IFRS ou US GAAP. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. O impacto dessa norma será basicamente um incremento na divulgação.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

(a) Reconhecimento de receita

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

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

(b) Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas poderão periodicamente serem fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.2 Julgamentos na adoção de política contábil de reconhecimento de receita

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), julgando que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão da aplicação do ICPC 02 tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos nas demonstrações financeiras intermediárias seriam a redução do patrimônio líquido e impactos no lucro líquido do trimestre de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Caixa e bancos	16.567	370	47.405	30.173
Aplicações financeiras (*)	105.172	23.675	228.073	160.468
	<u>121.739</u>	<u>24.045</u>	<u>275.478</u>	<u>190.641</u>

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

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

5 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Certificado de depósito bancário (i)	20.017	20.328	20.017	20.328
Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) (ii)			80.910	
	<u>20.017</u>	<u>20.328</u>	<u>100.927</u>	<u>20.328</u>

(i) Certificado de depósito bancário - remunerado com base em determinados percentuais da variação do CDI, a qual no trimestre representou uma taxa média mensal de 0,96%, sendo avaliados ao valor justo por meio do resultado.

(ii) Em 2012 a Companhia adquiriu Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), junto a órgãos públicos e terceiros, não tendo como intenção, no registro inicial, de sua incorporação a empreendimentos, motivo pelo qual estão apresentados sob a classificação de " Ativos financeiros disponíveis para venda ". A

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

variação do valor de aquisição para o valor justo em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$ 18.186, está classificado na rubrica de "Ajuste de avaliação patrimonial", no patrimônio líquido.

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Empreendimentos em construção				
Receita de unidades vendidas em construção (Nota 33)	15.511	29.153	4.193.720	3.889.716
(-) Receita a apropriar (Nota 33)	(3.944)	(4.841)	(1.928.174)	(1.951.722)
(=) Receita apropriada	11.567	24.312	2.265.546	1.937.994
(+) Adiantamento de clientes	1.252	1.352	224.234	164.905
(-) Recebimentos acumulados	(8.764)	(15.729)	(1.097.864)	(939.396)
Contas a receber de unidades em construção (i)	4.055	9.935	1.391.916	1.163.503
Contas a receber unidades concluídas	11.488	8.805	247.995	204.907
Total a receber de clientes	15.543	18.740	1.639.911	1.368.410
Ajuste a valor presente (ii)			(38.900)	(54.334)
Provisão para devedores duvidosos			-	(540)
Outros créditos a receber (iii)	13.532	11.939	46.579	29.597
Total do contas a receber	29.075	30.679	1.648.895	1.343.133
Circulante	(18.528)	(21.072)	(891.893)	(792.628)
Não Circulante	10.547	9.607	755.697	550.505

- (i) Conforme mencionado na Nota 2.2, o saldo de contas a receber dos empreendimentos em construção não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento até um ano está apresentada no realizável a longo prazo.
- (ii) Saldo referente ao cálculo do ajuste a valor presente de contas a receber financeiro para unidades não concluídas apropriados proporcionalmente pelo critério descrito na Nota 2.17, utilizando uma taxa de desconto para as operações realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 de 4,10% a.a. (2011 – 6,6% a.a.).
- (iii) Saldo a receber basicamente representado por venda de participações societárias, taxas de administração, créditos a receber de parceiros referente a sua participação no financiamento de obras e cheques a receber.

As contas a receber de venda de empreendimentos em construção estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a sua conclusão e entrega das chaves, as contas a receber passam a ser atualizadas com base na variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescidas de juros calculados pela Tabela Price de 12% a.a.

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão próximos ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.21, líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no realizável a longo prazo.

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento. Ressaltamos que a informação abaixo não é contábil e que a mesma inclui a totalidade dos juros previstos a serem recebidos de cada uma das parcelas até a sua data de vencimento, não estando os mesmos restritos àqueles incorridos e que seriam apropriados contabilmente:

<u>Ano</u>	<u>2012</u>	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Vencidas		
Até três meses	643	90.457
De três a seis meses	555	12.304
Mais de seis meses	3.637	48.935
Vencidas (ii)	4.835	151.696
A vencer (iii)		
2013	10.437	1.048.868
2014	10.823	1.028.691
2015	10.972	790.118
2016 em diante	49.455	2.092.206
A vencer	81.687	4.959.883
Total da carteira (i)	86.522	5.111.579

(i) Inclui juros totais devidos até a data de vencimento de cada parcela.

(ii) Parcela substancial das contas a receber vencidas corresponde a unidades cujo processo de financiamento bancário por parte do cliente (repasse) encontra-se em andamento. A administração considera que o risco de crédito dos empreendimentos em construção é remoto, face a posse do imóvel ser concedida apenas para os clientes que estiverem adimplentes e cumprindo com as demais disposições contratuais. Por outro lado, está monitorando os processos de repasse e seus reflexos em distratos, de tal maneira que possa efetuar estimativas dos efeitos de eventuais operações que possam a vir serem distratadas. Com base em dados históricos, a administração julga não haver expectativa de efeitos significativos adicionais por distratos, bem como não possui histórico de perdas significativas no contas a receber de unidades concluídas. As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 não contemplam provisão para distratos ou para créditos de liquidação duvidosa.

(iii) Os dados para efeito da demonstração das parcelas a vencer foram extraídos da nossa base financeira, a qual contempla juros a incorrer até a data prevista de vencimento.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Representados pelos custos das unidades imobiliárias concluídas e em construção, bem como pelos terrenos para futuras incorporações, conforme demonstramos a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Imóveis concluídos	767	1.734	64.584	27.035
Terrenos a incorporar (i)	815	31.337	994.060	718.589
Imóveis em construção		4.530	232.824	209.651
Loteamentos a comercializar	925	856	925	856
Juros apropriados (ii)			22.311	18.815
	2.507	38.457	1.314.704	974.946
Circulante	(2.507)	(17.678)	(920.316)	(719.843)
Não circulante		20.779	394.388	255.103

- (i) O valor contábil de terrenos a incorporar (custo de aquisição do terreno, acrescido dos custos de registro e financiamento) é transferido para a rubrica "Imóveis em construção" no momento em que é efetuado o lançamento do empreendimento para comercialização.
- (ii) Refere-se aos juros incidentes sobre debêntures e encargos financeiros de demais financiamentos obtidos pela controladora e cujos recursos foram transferidos para as sociedades controladas via aumento de seu capital, as quais os utilizaram para aplicação em seus empreendimentos, que por serem ativos qualificáveis, os encargos financeiros foram capitalizados e aqueles correspondentes às unidades ainda não comercializadas estão aqui apresentados nos saldos consolidados (na controladora estão apresentados na rubrica de investimentos – Nota 9).

O saldo do não circulante corresponde a terrenos a incorporar, cuja classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada por meio de expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, sendo a mesma revisada periodicamente pela administração.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

8 Saldos e transações com partes relacionadas

8.1 Saldos e transações com controladas

(a) Saldos

		Controladora	
		2012	2011
Ativo não circulante			
SCP Edifício Helbor Tower			7
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga			39
SCP Howa			8
SCP Cond. Resid. Cap. Ferrat	100	20	
SCP Helbor Trend Pacaembu			14
SCP Esplanada Life Club			19
SCP Residencial Helbor Upperhouses Pq. Taquaral			4
SCP Helbor Reserva do Itapety			412
SCP Helbor Victoria Home Club			20
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.			19
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	1.690		
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	19.288		
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.	10.992		
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.952		30
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.949		
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.570		
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.699		
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.			1.900
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.100		
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.070		
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	474		
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	10.536		
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	1.242		
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	1.099		
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.323		
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.057		
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	735		
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.070		
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.765		
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	669		
SPE Goiânia Incorporação 15 Ltda.	2.300		
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	7.357		
Jacarandá Incorporadora Ltda.	14.854		
Baeta Neves Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.			32
ALDEN Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			15
	122.891	2.539	
Passivo circulante			
SCP Helbor Reserva do Itapety			347
SCP Residencial Helbor Acqualife			4
			351

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

(b) Operações

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. No período findo em 31 de dezembro de 2012, foi reconhecido como receita na sociedade controladora o montante de R\$ 1.154 (2011 – R\$ 3.429), referentes à cobrança de taxa de administração das SPEs, cujos efeitos foram eliminados na elaboração da demonstração do resultado consolidado.

8.2 Acionistas

A Companhia mantém contratos de locação de imóveis, incluindo as instalações onde estão estabelecidas sua sede e filial, as quais são de propriedade da controladora Helio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio. O valor do aluguel pago no exercício social findo em 31 de dezembro de 2012 foi de R\$ 691 (2011 - R\$ 622). Os contratos têm vigência de 60 meses e são reajustados, a cada 12 meses, pelo maior índice entre IGP-M, IGPD, INPC e IPCA.

O controlador é também diretor-presidente da Companhia e presidente do Conselho de Administração.

8.3 Remuneração dos administradores

As despesas com remuneração dos principais executivos e administradores da Companhia e de suas controladas são resumidas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Salários e honorários	4.101	3.585	4.101	3.585
Remuneração do conselho de administração	575	395	575	395
Encargos sociais	935	796	935	796
Participação nos lucros ou resultados	<u>2.611</u>	<u>2.498</u>	<u>2.611</u>	<u>2.498</u>
	<u>8.222</u>	<u>7.274</u>	<u>8.222</u>	<u>7.274</u>

- Benefícios de curto prazo - os benefícios de curto prazo incluem remuneração fixa (salários e honorários, férias, 13º salário), encargos sociais (contribuições para a seguridade social INSS, FGTS e outros) e remunerações variáveis como participação nos lucros.
- Remuneração com base em ações - em reunião realizada em 7 de julho de 2011, o Conselho de Administração, aprovou o novo programa de opção de compra de ações da Companhia conforme mencionado na Nota 22.

9 Investimentos

Refere-se aos investimentos em controladas e coligadas avaliados por equivalência patrimonial.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	2012	2011
No início do exercício	1.009.258	809.745
Aumento de capital	272.987	219.699
Redução de capital	(215.940)	(43.313)
Ágio sobre investimentos	2.398	
Amortização de ágio	(5.976)	
Efeito reflexo do ajuste a valor justo das aplicações financeiras disponíveis para vendas de controladas	18.186	
Dividendos	(265.100)	(258.247)
Equivalência patrimonial	<u>327.829</u>	<u>252.133</u>
	<u>1.143.641</u>	<u>980.017</u>
Reclassificação do intangível (Nota 2.22)		22.730
Movimentação nos encargos financeiros (*)	3.495	6.199
Reversão de provisão para perdas em investimento		<u>310</u>
No fim do período	<u>1.147.136</u>	<u>1.009.256</u>

(*) Os juros relativos às debêntures empregados pela controladora na compra de terrenos são registrados como investimento na controladora e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. O montante capitalizado, bem como a taxa utilizada para capitalização, encontram-se mencionadas na Nota 27.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

(b) Detalhes do saldo de investimentos

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2012					Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2012	2011	2012	2011
SCP Edifício Helbor Tower	849	849	755		46	20	142	340	408
SCP Residencial Quintas do Tatuapé							117		
SCP Residencial Helbor Mediterranee							4		
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	2.008	1.907	1.695		65	49	309	1.399	1.997
SCP Helbor Flat Class							47		
SCP Howa	13.896	13.623	13.089	8.416	5.968	5.474	4.779	12.434	10.467
SCP Condomínio Barão de Campo Belo							(1)		
SCP Edifício Elizabeth By Helbor							586		
SCP Helbor Spazio Club							14		
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo							5		
SCP Vero Vila Rica							4		
SCP Sunrise Gonzaga							2		
SCP Helbor Infinite							43		
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	2.900	2.746	2.593	717	409	409	806	2.593	4.124
SCP Helbor Tendence	1.520	1.462	1.387		201	201	1.251	1.387	2.546
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú						(251)	475		895
SCP Residencial Helbor Acqualife	2.983	2.887	2.607	1.875	774	774	404	2.607	1.803
SCP Edifício Helbor Trend Jardins						40	88		458
SCP Edifício Vivere Ibirapuera							198		
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	7.177	7.030	6.540	8.089	1.492	1.342	2.175	5.886	11.419
SCP Coral Gables	4.545	4.235	3.955	107	675	607	1.420	3.559	5.337
SCP Helbor Trend Pacaembu				28		(164)	1.682		8.219
SCP Esplanada Life Club	31.048	30.377	25.411	(267	2.080	1.872	(9.158)	22.870	20.999
SCP Pensilvania By Helbor							261		
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	8.183	8.183	5.391		(1.270)	(1.190)	(56)	4.852	5.860
SCP Helbor Reserva do Itapety	16.479	16.318	9.012	7.872	859	859	(2.792)	9.011	8.422
SCP Helbor Horizons							538		
SCP Helbor Victoria Home Club				39		104	502		1.113
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	55	55	(32)	1.475	(79)	(79)	3.031	(32)	10.737
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	13.430	13.430	3.138		(529)	(529)	(70)	3.137	1.516
SPE Av. São João 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.656	38.006	18.151	52.128	9.570	9.569	14.408	18.149	34.877
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	2.366	2.366	265	881	435	435	3.254	265	11.030
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	505	505	316	132	243	243	5.475	316	16.872
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	31.172	30.668	13.040	12.341	(1.776)	(1.598)	4.501	11.736	14.909
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	36.301	35.477	12.823	22.340	5.662	5.096	2.910	11.541	7.795
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.931	6.931	6.348		(39)	(39)	(21)	6.347	4.086
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	967	967	610	1.823	(187)	(187)	3.397	609	2.646
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	2.724	2.674	768	2.699	739	739	2.763	768	6.068
SPE Americo Investimentos Imobiliários Ltda.	18.660	11.004	9.167	17.255	5.126	5.125	1.072	9.166	4.691
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	61.666	42.522	25.379	32.418	6.178	6.177	5.143	25.376	16.449
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	33.325	31.032	3.244	24.063	4.407	4.407	3.447	3.244	7.836
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	11.935	11.371	4.112	7.652	1.556	933	556	2.467	1.294
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	46.504	46.220	3.089	21.155	5.784	5.783	15.617	3.089	33.442
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.	22.146	20.631	4.075	17.044	(834	(667)	18.319	3.260	29.319
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.786	3.728	961	8.361	1.551	1.241	3.874	769	10.362
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.013	12.268	6.326	10.926	(5.031)	(5.030)	9.068	6.325	19.455

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2012					Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2012	2011
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.279	5.757	796	6.543	2.435	2.435	2.729
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.905	14.240	(682)	7.617	(743)	(743)	(1.554)
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.984	24.957	8.681	14.749	2.635	2.503	3.814
SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliários Ltda.	440	440	438		24	24	(116)
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.146	19.690	15.847	22.466	5.722	5.150	951
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.749	27.726	12.312	16.687	3.565	3.386	3.599
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.130	9.791	4.433	15.659	1.368	1.231	(639)
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.470	10.102	5.550	7.890	81	81	(704)
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.317	12.048	10.116	17.580	5.437	3.806	268
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.493	31.936	16.576	18.815	5.394	5.394	2.374
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.284	40.465	10.523	21.313	3.984	2.988	1.706
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.218	7.814	5.492	7.247	1.405	1.054	1.733
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.260	6.798	4.860	10.933	2.408	1.806	1.995
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.404	19.730	9.892	11.113	3.304	2.973	2.276
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	827	827	823		(922)	(922)	60
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.326	10.074	7.292	12.557	4.923	3.446	770
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	745	745	744		4	3	(50)
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.577	10.562	8.812	217	(725)	(652)	(1.768)
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.516	30.788	5.078	25.580	4.533	3.626	1.414
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.854	29.823	7.924	19.171	4.792	4.791	2.687
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.611	22.717	947	28.563	6.888	6.199	4.983
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.004	8.902	5.224	17.714	4.841	4.599	3.415
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	39.547	37.796	20.598	23.245	7.244	6.519	3.704
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.540	21.409	6.727		(208)	(208)	(70)
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.090	21.040	17.756	31.968	7.262	5.809	454
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.742	34.586	14.351	21.572	5.153	4.123	2.371
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.042	18.615	15.238	18.882	6.805	6.465	2.342
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.431	25.431	2.531		(625)	(438)	(56)
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.783	1.783	1.781		6	6	(85)
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.555	24.057	17.545	22.226	5.571	4.457	1.198
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.157	41.202	21.052	21.228	3.798	3.797	2.967
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.543	41.122	21.986	23.062	4.155	4.155	2.859
SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.397	6.397	3.009		(9)	(9)	(133)
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.748	9.504	2.359	8.192	1.401	1.261	
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.492	14.968	10.670	23.086	4.855	4.855	(156)
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.770	22.224	20.929	22.860	4.402	3.302	(22)
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.177	7.177	5.604		(190)	(190)	(129)
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.292	3.292	3.282		(16)	(14)	
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.730	10.730	553		6	6	(51)
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.318	16.859	7.689	20.380	1.263	884	2.325
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.484	21.484	3.903		(196)	(157)	(29)
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.923	29.923	412				4
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.241	18.241	205		(1)	(1)	(1)
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.339	10.384	5.137	9.091	681	545	(669)
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.860	9.860	5.400		(117)	(117)	(91)
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.430	21.017	10.571	11.798	1.157	868	2.405
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.374	23.377	9.452	34.198	5.367	4.030	6.004
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	29	29	29		(4)	(4)	(26)
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	679	679	679		(153)	(153)	(26)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2012					Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2012	2011
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.526	16.570	7.829	11.682	1.333	1.032	(213)
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.803	17.267	3.319	13.585	4.032	2.016	1.489
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.290	10.181	7.240	5.947	396	356	(90)
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.667	9.855	8.375	8.018	1.712	1.284	352
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.302	8.238	4.706	5.288	296	267	1.822
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.607	20.754	5.158		(212)	(159)	(7)
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.841	13.089	4.222	4.443	(971)	(777)	1.959
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.363	11.363	362		(38)	(38)	(90)
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.702	12.200	10.999	15.345	2.874	2.873	(526)
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.089	7.089	2.387		(60)	(60)	(96)
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	40	40	40				(66)
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.220	36.079	9.594	23.061	6.035	4.828	(1)
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.613	8.613	5.481		(57)	(46)	(22)
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.499	10.499	495		(247)	(123)	(9)
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.827	4.827	4.538		(270)	(243)	(49)
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.732	7.129	5.275	13.345	2.991	2.094	(578)
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.392	7.392	319		(98)	(78)	(38)
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.689	11.586	7.904	5.816	(509)	(459)	(97)
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.574	8.854	2.693		(98)	(98)	(18)
SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.495	9.495	9.491		8	7	(77)
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.739	21.702	13.390	9.683	2.144	1.707	(15)
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.546	32.296	11.484	30.218	7.575	6.060	(1)
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	8	8		(1)		(1)
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda.	45.199	36.799	900		(33)	(33)	(27)
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.000	16.852	9.996		(451)	(271)	(37)
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.156	14.324	8.315	7.202	270	216	5.106
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.940	10.835	2.972	5.970	170	153	(53)
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	8	8				(1)
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	231	231	231		(4)	(4)	(24)
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	9				(1)
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	408	408	375		(34)	(34)	(1)
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.127	22.127	9.339		(20)	(19)	(1)
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.106	9.106	8.997		(132)	(92)	(155)
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda.	83.883	83.883	989		(71)	(157)	(1)
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda.	156	156	156		(3)	(3)	(1)
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	312	312	311		2	2	(1)
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.638	12.638	2.095		(14)	(14)	(1)
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.172	19.406	5.147	25.081	3.438	2.740	(1)
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.983	11.677	4.007		(303)	(183)	
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.020	14.020	14.020		(10)	(8)	
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	303	303	295		(15)	(15)	
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.259	5.259	3.789	2.004	529	406	
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.483	10.483	4.139		(21)	(16)	
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	9		(1)	(1)	
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.343	3.343	3.066	1.088	26	7	
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	109	109	109		(1)	(1)	
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.910	5.910	5.909		(1)	(1)	
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.532	4.532	4.531		1	1	
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.353	15.589	2.206		(304)	(278)	

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2012				Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos em			
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2012	2011	
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	112	112	109		(1)	(1)		
SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	9		(1)			
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	413	413	383		(27)	(27)		
SPE Hesa 144 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	9		(1)	(1)		
SPE Hesa 145 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.365	18.641	13.512		(186)	(186)		1
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.720	7.239	2.301		(9)	(9)		2
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.340	9.340	229		(31)	(31)		
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	9		(1)	(1)		
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	9		(1)	(1)		
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	9		(1)	(1)		
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	110	110					
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	10					
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	10					
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	10					
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	10					
SPE Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda.						(19)	(46)	
SPE Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda.								
SPE Hesa 127 Investimentos Imobiliários Ltda.							(1)	
SPE Hesa 82 Investimentos Imobiliários Ltda.							(55)	
SPE Vergueiro Investimentos Imobiliários Ltda.	164.106	120.138	44.814		(1.225)	(1.041)	(162)	3
SPE Chamantã Investimentos Imobiliários Ltda.	1.653	1.564	693	1.399	674	404	2.436	
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	14.948	14.780	607	12.518	2.467	2.344	4.789	
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.115	26.029	11.457	26.013	7.306	2.922	(236)	
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	6.198	6.071	3.732	4.878	1.341	872	28	
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda..	31.131	30.430	2.303	20.487	2.293	1.146	4.592	
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda. - Green Style	2.013	1.765	116	209	306	215	1.016	
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.475	3.341	1.176	1.468	1.155	808	2.391	
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.393	9.323	7.700	4.149	896	627	(781)	
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.486	1.163	11	14.109	322	225	1.561	
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.315	21.835	2.599	16.851	3.073	2.151	943	
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.913	3.906	118	3.073	(145)	(101)	2.846	
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.645	4.383	2.277	14.626	2.763	1.934	2.883	
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.655	19.547	16.382	10.599	1.372	549	(327)	
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	156.668	154.501	65.061	104.859	47.029	23.515	10.483	3
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.669	29.360	19.851	14.979	7.084	4.959	3.349	1
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.535	21.664	13.206	12.302	4.751	3.326	2.487	
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.546	16.106	4.122	10.443	171	120	2.220	
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	789	457	(633)	879	(1.048)	(734)	2.213	
SPE Goiania Incorporação 15 Ltda.	4.989	4.989	1.312	5.401	1.772	1.240	1.591	
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.609	13.313	3.166		41	25	16	
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.644	32.644	12.214	28.614	5.594	3.916	1.802	
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.043	32.042	9.304	26.654	5.660	3.962	2.249	
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.854	58.854	2.144		(151)	(76)	(106)	
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.670	24.664	9.975	23.075	3.588	2.512	844	
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.058	24.927	4.917	22.274	2.040	1.224	(169)	
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.261	16.261	2.061		(470)	(329)	(141)	
SPE Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.790	17.790	10.750		(36)	(40)	(24)	
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.477	23.027	11.938	30.442	8.282	4.141	(202)	
SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.576	29.576	859		4	2	(1)	

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2012					Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2012	2011	
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.130	31.830	4.272		(92)	(65)	11	3
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	139.989	98.261	76.831	112.143	59.468	29.734	12.876	3
Jacarandá Incorporadora Ltda.	204.713	140.802	100.324	173.560	78.737	39.368	12.832	5
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	86.226	43.252	38.974	73.411	20.538	10.269	2.481	1
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.410	15.410	15.348		(799)	(399)		
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.722	12.722	12.654		(960)	(449)	(3)	
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.984	13.984	13.761		(806)	(666)	(67)	
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	74.221	68.538	62.362	20.141	5.616	2.808	8.285	3
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.299	6.027	661	5.534	(23)	(12)	1.170	
Baeta Neves Empreendimento imobiliário SPE Ltda.	12.040	12.040	8.381	5.064	(1.946)	(1.168)	(115)	
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	67.076	30.646	14.760	84.569	20.598	15.449	1.262	1
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.694	18.319	16.171	17.380	6.295	4.406	(128)	1
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.605	4.605	4.484		(454)	(227)	(31)	
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.595	33.595	25.662		(88)	(70)	(139)	2
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	52.861	52.861	42.861		(149)	(96)	(1)	2
SPE BRASIL INCORPORAÇÃO 44 LTDA	267.522	267.522	887		1	1		
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.810	5.810	5.810					
Residencial Goiânia Alpes S.A. - Residencial Trinidad Life Style	591	870	834		(117)	(53)	193	
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S.A. - Aton Business Style	346	346	345	13	(17)	(8)	44	
Sociedade Residencial Oeste 13 S.A. - Residencial Sol de La Plaza							19	
New Business Style	1.924	1.504	1.468		121	72	284	
Absolut Bussines Style	963	989	927	1.548	944	376	190	
Residencial La Piazza	4.392	4.500	5.088	1.905	1.399	446	432	
						327.829	252.133	1.10
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (1)								2
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (2)								1
Outros								
						327.829	252.133	1.14

(i) Os juros incorridos sobre as debêntures de emissão da controladora, cujos recursos foram remetidos para as sociedades controladas através de aumento de capital, são capitalizados aos empreendimentos em que os recursos foram sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas, na rubrica de despesas financeiras da controladora e de custo dos imóveis vendidos nas demonstrações financeiras consolidadas.

(ii) O ágio, fundamentado na mais-valia dos terrenos existentes nas sociedades adquiridas, estão apresentados nos saldos consolidados da rubrica de imóveis a comercializar (Nota 8).

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

(c) Aquisições e alienações de participações societárias

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes. Se a combinação de negócios for realizada em estágios e com partes independentes, o valor justo na data de aquisição da participação societária previamente detida no capital da adquirida é reavaliado a valor justo na data de aquisição, sendo os impactos reconhecidos na demonstração do resultado. Não foram transacionadas operações que se qualifiquem para aplicação deste procedimento.

O intangível é inicialmente mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação ao valor justo dos ativos líquidos adquiridos (valor justo dos ativos identificáveis e passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença é reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, o intangível é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Os testes do valor recuperável são efetuados anualmente ou quando a Companhia possui algum indício de perda.

(i) Aquisição de participações societárias

2011									
Empresa	Setor de atuação	Data da aquisição/ renegociação	Participação societária adquirida - %	Participação da Companhia após a operação - %	Valor da operação	Valor pago	Valor a pagar	Correção monetária	Alocação ágio
TF 40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	30 de junho de 2011	80,000	80,000	11.819	11.819			
Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	12 de julho de 2011	0,99	99,990	144	80			(62)
Upcon SPE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	11 de julho de 2011	70,00	70,000					
Títano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	28 de novembro de 2011	10,00	60,00	157	159			1
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	5 de outubro de 2011	50	50	285	285			285
Klabin Segall SP 28 SPE Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de dezembro de 2011	50	50	1.824		1.824		1.824
Klabin Segall SP 29 SPE Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de dezembro de 2011	50	50	2.492		2.492		2.492
2012									
Empresa	Setor de atuação	Data da aquisição	Participação societária adquirida - %	Participação da Companhia após a operação - %	Valor da operação	Valor pago	Valor a pagar	Correção monetária	Alocação ágio
SPE Brasil Incorporação 44 Ltda.	Incorporação de imóveis	6 de fevereiro de 2012	59,000	59,000	346	411	411		65
SPE Brasil Incorporação 44 Ltda.	Incorporação de imóveis	6 de fevereiro de 2012	1,00	60,000	6	7	7		1
SCP HOWA	Incorporação de imóveis	1º de outubro de 2012	5,00	94,999	724	3.045			2.321
SCP Helbor Home Flex Gonzaga	Incorporação de imóveis	1º de outubro de 2012	2,50	82,499	49	50			1
SCP Edifício Helbor Tower	Incorporação de imóveis	1º de outubro de 2012	5,00	45,000	46	55			9
TF 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	28 de junho de 2012	74,00	74,00	7	7			
TF 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	28 de junho de 2012	1,00	75,00					

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

(ii) Alienação de participações societárias

Empresa	Sector de atuação	Data da venda	Participação societária vendida - %	Participação da Companhia após a operação - %	Custo	Valor da alienação	Valor recebido	Valor a receber	Com
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	27 de janeiro de 2011	4,99	95,00	244	177		192	
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de fevereiro de 2011	25,00	74,99	10.031	11.370	4.722	6.755	
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de fevereiro de 2011	24,99	50,00	10.028	11.366	4.720	6.753	
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	28 de fevereiro de 2011	24,99	75,00	339	344		344	
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de fevereiro de 2011	17,99	82,00	550	685		685	
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de fevereiro de 2011	2,00	80,00	61	76		76	
Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de fevereiro de 2011	29,99	70,00	3	3		3	
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	28 de março de 2011	19,99	80,00	19	22	22		
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	4 de março de 2011	9,00	41,00	43	49	49		
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	4 de março de 2011	1,00	40,00	5	5	5		
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	8 de abril de 2011	17,99	82,00	334	226	226		
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	8 de abril de 2011	2,00	80,00	37	25	25		
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	25 de abril de 2011	29,99	70,00	3	3	3		
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	15 de março de 2011	24,99	75,00	2	2	3		
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	15 de março de 2011	25,00	50,00	2	3	3		
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	2 de fevereiro de 2011	9,99	90,00	243	244	256		
Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	2 de fevereiro de 2011	19,99	80,00	60	73	76		
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	17 de junho de 2011	39,99	60,00	4	4		4	
Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	1ª de julho de 2011	14,99	85,00	1.450	1.508	1.508		
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	5 de abril de 2011	19,99	80,00	4.424	4.481		4.481	
Hesa 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	5 de outubro de 2011	99,99	(6)	123	123			
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	26 de outubro de 2011	39,99	60,00	328	347		356	
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	25 de outubro de 2011	17,99	82,00	338	397	397		
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	25 de outubro de 2011	2,00	80,00	38	44	44		
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de novembro de 2011	19,99	80,00	547	591	409	185	
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	26 de outubro de 2011	9,99	90,00	524	545		559	
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	26 de outubro de 2011	9,99	90,00	418	442		453	
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	26 de outubro de 2011	9,99	90,00	9	11	11		
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	30 de setembro de 2011	9,99	90,00	1	1		1	
Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	1ª de novembro de 2012	9,99	90,00	23	32	32		
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	30 de setembro de 2011	9,99	90,00	293	317		328	
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	30 de setembro de 2011	9,99	90,00	263	279		288	
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	7 de novembro de 2011	19,99	80,00	2	2	2		
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	7 de novembro de 2011	19,99	80,00	42	43	43		
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	7 de novembro de 2011	19,99	80,00	72	73	73		
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	28 de novembro de 2011	19,99	80,00	58	65	65		

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Empresa	Sector de atuação	Data da venda	Participação societária vendida - %	Participação da Companhia após a operação - %	Custo	Valor da alienação	Valor recebido	Valor a receber	Cor mon
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	6 de fevereiro de 2012	5,00	75,00	559	182		182	
Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	23 de janeiro de 2012	4,99	95,00	604	530	357	183	
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	27 de janeiro de 2012	10,00	80,00	1.355	811	540	287	
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	7 de fevereiro de 2012	17,99	82,00	427	523	523		
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	7 de fevereiro de 2012	2,00	80,00	48	58	58		
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	15 de fevereiro de 2012	9,99	90,00	499	527		535	
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	9 de março de 2012	29,99	70,00	1.807	1.230		1.238	
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	27 de abril de 2012	17,99	82,00	981	1.075	1.075		
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	27 de abril de 2012	2,00	80,00	109	120	120		
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	10 de maio de 2012	9,99	90,00	1	1	1		
Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	10 de maio de 2012	99,99		744	886	886		
Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	14 de maio de 2012	99,99		9	10	10		
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	22 de fevereiro de 2012	5,00	75,00	1.473	1.585		1.585	
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	7 de maio de 2012	17,99	82,00	2	11		11	
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	7 de maio de 2012	2,00	80,00		1		1	
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	11 de junho de 2012	19,99	80,00	52	52	52		
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	26 de junho de 2012	24,99	75,00	5.165	5.260	5.260		
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	26 de junho de 2012	25,00	50,00	5.167	5.262	5.262		
Hesa 127 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	19 de abril de 2012	99,99	90,00	9	10		10	
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	26 de junho de 2012	9,99	90,00	693	700		700	
Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	26 de junho de 2012	39,99	60,00	1.975	2.204		2.204	
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	19 de abril de 2012	14,99	85,00	1.663	1.954		1.954	
Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de novembro de 2012	19,99	80,00	658	770	65	711	
Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de novembro de 2012	19,99	80,00	2.784	3.280	43	3.264	
Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de novembro de 2012	19,99	80,00	554	650	145	510	
Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de novembro de 2012	19,99	80,00	464	541	135	410	
Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de novembro de 2012	19,99	80,00	1.141	1.347	2	1.356	
Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	21 de novembro de 2012	19,99	80,00	906	1.060	54	1.015	
Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	25 de outubro de 2012	9,99	90,00	42	46		46	
Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	15 de outubro de 2012	9,99	90,00	128	133	133		
Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	10 de outubro de 2012	10,00	40,00	1.186	2.417	535	1.898	
Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de imóveis	17 de setembro de 2012	29,99	70,00	93	110	110		

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

10 Imobilizado

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

	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Instalações, máquinas e equipamentos	Estande de vendas, apto. modelo e outros
Custo					
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.770	371	772	1.604	
Adições	689	514	608	21	1.457
Baixa		(83)			(591)
Saldos em 31 de dezembro 2011	2.459	802	1.380	1.625	866
Adições	562		551	57	413
Baixa		(288)			
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>3.021</u>	<u>514</u>	<u>1.931</u>	<u>1.682</u>	<u>1.279</u>
Depreciação					
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(833)	(147)	(199)	(296)	
Depreciação do exercício	(368)	(105)	(72)	(160)	
Baixa		65			
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(1.201)	(187)	(271)	(456)	
Depreciação do exercício	(471)	(112)	(154)	(161)	
Baixa		156			
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>(1.672)</u>	<u>(143)</u>	<u>(425)</u>	<u>(617)</u>	
Valor residual					
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>1.349</u>	<u>371</u>	<u>1.506</u>	<u>1.065</u>	<u>1.279</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	<u>1.258</u>	<u>615</u>	<u>1.109</u>	<u>1.169</u>	<u>866</u>
Taxa média de depreciação anual - %	<u>20</u>	<u>20</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Instalações, máquinas e equipamentos	Estande de vendas, apto. modelo e outros
Custo ou avaliação					
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.770	371	784	1.604	26.369
Adições	689	514	620	21	19.965
Baixas		(83)	(13)		(591)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.459	802	1.391	1.625	45.743
Adições	562		552	57	19.962
Baixas		(288)	(12)		(34.824)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>3.021</u>	<u>514</u>	<u>1.931</u>	<u>1.682</u>	<u>30.881</u>
Depreciação					
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(833)	(147)	(205)	(296)	(16.331)
Depreciação do exercício	(369)	(105)	(73)	(161)	(11.623)
Baixa		64			
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(1.202)	(188)	(278)	(457)	(27.954)
Depreciação do exercício	(469)	(111)	(157)	(160)	(10.921)
Baixa		156	8		34.240
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>(1.671)</u>	<u>(143)</u>	<u>(427)</u>	<u>(617)</u>	<u>(4.635)</u>
Valor residual					
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>1.350</u>	<u>371</u>	<u>1.504</u>	<u>1.065</u>	<u>26.246</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	<u>1.257</u>	<u>614</u>	<u>1.113</u>	<u>1.168</u>	<u>17.789</u>
Taxas médias de depreciação anual - %	<u>20</u>	<u>20</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>28 a 79</u>

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluíram que não existem ajustes ou mudanças a serem reconhecidos em 31 de dezembro de 2012.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

11 Intangível

Os detalhes dos intangíveis e da movimentação dos saldos desse grupo estão apresentados a seguir:

	Controladora e Consolidado		
	Software	Outros	Total do ativo intangível
Custo ou avaliação			
Saldos em 31 de dezembro de 2010	996	3	999
Adições	243		243
Transferência			
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.239	3	1.242
Adições	701		701
Transferência			
Saldos em 30 de dezembro de 2012	<u>1.940</u>	<u>3</u>	<u>1.943</u>
Amortização			
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(452)	(1)	(453)
Amortização do exercício	(183)		(183)
Transferência			
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(635)	(1)	(636)
Amortização do exercício	(286)		(286)
Transferência			
Saldos em 30 de dezembro de 2012	<u>(921)</u>	<u>(1)</u>	<u>(922)</u>
Valor residual			
Saldos em 30 de dezembro de 2012	<u>1.019</u>	<u>2</u>	<u>1.020</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	<u>604</u>	<u>2</u>	<u>606</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	<u>544</u>	<u>2</u>	<u>546</u>

12 Empréstimos e financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Financiamento de obras (i)			725.640	559.653
Contas garantidas e outras (ii)		7	1.928	11.415
		7	727.568	571.068
Passivo circulante		(7)	(420.419)	(427.903)
Passivo não circulante			307.149	143.165

(i) Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos à variação da Taxa Referencial (TR), acrescido de juros de 10,5% ao ano. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

- (ii) Empréstimos, tendo como garantia notas promissórias e aval do acionista controlador, remunerados a taxa média de 1,35% a.m.

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

	Consolidado	Consolidado
	2012	2011
2013		138.558
2014	190.890	4.607
2015	109.060	
2016	7.199	
Passivo não circulante	<u>307.149</u>	<u>143.165</u>

13 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	2012	2011
Primeira emissão	56.646	179.563
Segunda emissão	84.829	
Terceira emissão	150.714	
	<u>292.189</u>	<u>179.563</u>
Passivo circulante	<u>45.685</u>	<u>41.941</u>
Passivo não circulante	<u>246.504</u>	<u>137.622</u>

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

	2012	2011
2013		41.119
2014	41.118	41.119
2015	38.846	13.846
2016 em diante	166.540	41.538
Passivo não circulante	<u>246.504</u>	<u>137.622</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Características das debêntures (oferta restrita):

	<u>Primeira emissão</u>	<u>Segunda emissão</u>	<u>Terceira emissão</u>
Data de registro/emissão	2 de julho de 2007	1º de outubro de 2010	10 de dezembro de 2012
Convertível em ações	Não	Não	Não
Datas de vencimento	Carência inicial de dois anos, amortizados semestralmente. Primeira liquidação efetuada em julho de 2009.	Carência inicial de dois anos, amortizados semestralmente. Primeira liquidação será efetuada em outubro de 2012.	Carência inicial de dois anos e seis meses, amortizados semestralmente. Primeira liquidação será efetuada em junho de 2015.
Remuneração (taxas anuais) - %	106,5% CDI, devidos semestralmente.	CDI+1,8% ao ano, devidos semestralmente.	CDI+1,90% ao ano, base 252 dias úteis devidos semestralmente.
Espécie de garantia	Fiança	Nihil - quirografária	Nihil - quirografária
Valor nominal	150.000	1.000	1.000
Quantidade de títulos emitidos	1	90	150
Montante emitido	150.000	90.000	150.000

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento, das obrigações pecuniárias relacionadas às debêntures; transformação do tipo societário para sociedade limitada; cisão, fusão ou incorporação sem a prévia autorização dos debenturistas.

14 Credores por imóveis compromissados

Refere-se ao conta a pagar pela compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
<u>Indexador</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Variação do IGP-M			10.660	5.809
Variação do INCC			29.988	7.141
Variação do CDI		100	9.419	8.149
Parcelas fixas	<u>100</u>	<u>6.900</u>	<u>19.234</u>	<u>40.105</u>
	100	7.000	69.301	61.204
Circulante	<u>(100)</u>	<u>(6.900)</u>	<u>(42.494)</u>	<u>(45.192)</u>
Não circulante	<u></u>	<u>100</u>	<u>26.806</u>	<u>16.012</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2014		100	14.986	15.872
2015			10.348	118
2016			1.472	22
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>26.806</u>	<u>16.012</u>

15 Aquisições de participações societárias

<u>Sociedade controlada adquirida</u>	<u>Encargos financeiros</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Klabin Segal SP 29 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda.	INCC	10.732	10.125
Klabin Segal SP 28 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda.	INCC	9.773	9.540
Acurana Invest. Imobiliários Ltda.	INCC	<u>2.535</u>	<u>2.607</u>
		23.040	22.272
Passivo circulante		<u>(7.724)</u>	<u>(1.812)</u>
Passivo não circulante		<u>15.316</u>	<u>20.460</u>

As parcelas no passivo não circulante possuem vencimento conforme demonstrado a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013		6.709
2014	6.669	6.079
2015	5.923	5.630
2016	<u>2.724</u>	<u>2.042</u>
Passivo não circulante	<u>15.316</u>	<u>20.460</u>

16 Adiantamento de clientes

São compostos por:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Recebimentos superiores a receita apropriada (Nota 2.2)	1.252	1.352	40.106	34.360
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo			<u>832.760</u>	<u>576.144</u>
	1.252	1.352	872.866	610.504
Circulante	<u>(1.252)</u>	<u>(1.352)</u>	<u>(201.869)</u>	<u>(88.655)</u>
Não circulante			<u>670.997</u>	<u>521.849</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

A classificação dos saldos das permutas físicas entre circulante e não circulante é feita com base no período de tempo estimado para a conclusão das unidades imobiliárias a serem entregues em permuta.

17 Provisão para Imposto de renda e contribuição social

A movimentação do imposto de renda e da contribuição social a pagar no exercício pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	2012	2011
No início do período	9.851	8.732
Pagamentos efetuados	(41.300)	(31.197)
Encargo do período (b)	<u>45.881</u>	<u>32.316</u>
No fim do período	<u>14.432</u>	<u>9.851</u>

(a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

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

	Consolidado	
	2012	2011
Regime de apuração		
Imposto corrente		
Lucro real	(1.608)	(149)
Lucro presumido	<u>(44.273)</u>	<u>(32.167)</u>
	<u>(45.881)</u>	<u>(32.316)</u>
Imposto diferido (Nota 18)		
Lucro real	1.545	424
Lucro presumido	<u>(9.945)</u>	<u>(11.136)</u>
	<u>(8.400)</u>	<u>(10.712)</u>
Encargo no resultado do exercício	<u>(54.281)</u>	<u>(43.028)</u>

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2.13.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

(b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	2012	2011
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	351.116	274.021
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	50.899	35.449
	402.015	309.470
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(136.685)	(105.220)
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva		
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido à alíquota e bases diferenciadas	92.788	69.075
Outros	(10.384)	(6.883)
Encargo no resultado do período	(54.281)	(43.028)

18 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
IRPJ	831	1.640	31.183	25.787
CSLL	308	599	17.474	14.470
	1.139	2.239	48.657	40.257
PIS	89	161	10.121	8.436
COFINS	406	743	46.782	38.509
	495	904	56.903	46.945
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	1.634	3.143	105.560	87.202
Circulante	704	1.515	55.659	50.166
Não circulante	930	1.628	49.901	37.036

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

18.1 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia e suas controladas possuem as seguintes bases de cálculo a compensar e a tributar:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Créditos a compensar - lucro real (i)				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	<u>91.848</u>	<u>74.467</u>	<u>91.848</u>	<u>74.467</u>
Obrigações a tributar - lucro real (ii)				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	<u>15.543</u>	<u>18.470</u>	<u>21.926</u>	<u>18.470</u>
Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência			<u>1.627.528</u>	<u>1.295.336</u>

Em decorrência dos créditos e obrigações tributárias como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

(i) **Créditos a compensar - lucro real**

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

Todavia considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social; e (ii) sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável. O imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, sendo assim anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.

(ii) **Obrigações a tributar - lucro real e presumido**

Estão representados pelo imposto de renda e a contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, na forma especificada na Nota 2.13, cuja movimentação segue demonstrada:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
No início do período	2.239	3.104	40.257	30.295
Despesa (receita) no resultado	(1.100)	(865)	8.400	9.962
No final do período	1.139	2.239	48.657	40.257

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Em um ano	491	1.079	25.656	23.159
Acima de um ano	648	1.160	23.001	17.098
	1.139	2.239	48.657	40.257

18.2 Contribuições ao PIS e a COFINS

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Em um ano	213	435	30.003	27.522
Acima de um ano	283	469	26.900	19.423
	496	904	56.903	46.945

19 Provisões

(a) Provisão para contingências

A administração, com base em informações dos seus assessores jurídicos que acompanham as demandas judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso. Adicionalmente, existem questões relacionadas com diferentes interpretações na aplicação da legislação tributária, para a qual a administração decidiu constituir provisão para fazer face a eventual exigibilidade que seja requerida de montante adicional de imposto, no caso de prevalecer a interpretação que as autoridades fiscais vem se manifestando em soluções de consulta. O resumo dos valores provisionados são apresentados, como segue:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Natureza	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Previdenciárias	2.227		2.227	
Tributárias		906	14.832	12.690
Civil	251	251	251	251
Trabalhistas	291	291	290	291
	<u>2.769</u>	<u>1.448</u>	<u>17.600</u>	<u>13.232</u>

Movimentação das provisões:

	Controladora				
	Previdenciárias	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010		1.255	291	251	1.797
Complemento (reversão)		(349)			(349)
Saldos em 31 de dezembro de 2011		906	291	251	1.448
Complemento (reversão)	2.227	(906)			1.321
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>2.227</u>	<u></u>	<u>291</u>	<u>251</u>	<u>2.769</u>

	Consolidado				
	Previdenciárias	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010		9.461	291	251	10.003
Complemento		3.229			3.229
Saldos em 31 de dezembro de 2011		12.690	291	251	13.232
Complemento de provisão	2.227	2.140			4.368
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>2.227</u>	<u>14.830</u>	<u>291</u>	<u>251</u>	<u>17.600</u>

(b) Outros processos em andamento (classificação de perda "Possíveis")

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda, cujas expectativas de perdas é considerado pela administração, e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos, como possível, e para os quais nenhuma provisão foi reconhecida, como segue:

Natureza	Controladora e Consolidado	
	2012	2011
Tributárias	1.060	7
Cíveis	10.819	3.500
Trabalhistas	6.788	1.500
	<u>18.667</u>	<u>5.007</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

20 Débitos com participantes em sociedades em conta de participação

Os montantes destacados no balanço patrimonial e no resultado do exercício são compostos pelos resultados atribuíveis aos sócios de sociedades em conta de participação, nas quais a Companhia como sócio ostensivo esta desenvolvendo determinados empreendimentos imobiliários, sendo representados substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros investidores, que no momento da formação dos empreendimentos imobiliários, ficaram com um percentual de participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs).

Conforme descrito na Nota 2.2, é realizada a consolidação integral das SCPs onde a Companhia participa como sócia ostensiva, destacando-se a parcela correspondente aos participantes como passivo financeiro.

21 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social da Companhia está representado por 195.290.721 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas.

Em reunião realizada em 13 de março de 2012, o Conselho de Administração aprovou o desmembramento das ações a razão de 3 (três) ações de mesma classe e espécie sem qualquer alteração do montante financeiro de seu capital social, passando assim de 65.096.907 ações para 195.290.721 ações.

Nos termos do estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$ 1.250.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

(b) Reserva legal

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

(c) Reserva de lucros

As reservas de lucros, nos termos da Legislação Societária, não pode superar o valor do capital social; dessa forma, o Conselho e Administração da Companhia, em reunião realizada em 18 de março de 2013, aprovou proposta, a ser submetida à apreciação Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, de aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$ 300.000, com a utilização da reserva de retenção de lucros. O saldo remanescente dessa reserva de retenção de lucros em 31 de dezembro de 2012, deduzida da proposta anteriormente referida, no montante de R\$ 194.513, foi destinado aos compromissos assumidos na construção dos empreendimentos em andamento (Nota 30), nos termos de orçamento de capital.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

21.1 Custo na emissão de ações

Refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da oferta pública de ações ordinárias da Companhia ocorrida em 2007, no montante de R\$ 13.236.

21.2 Dividendos

O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos de 30% em 2010; 35% em 2011; 40% em 2012 e 45% em 2013. A partir de 2014, o dividendo mínimo obrigatório, será equivalente a 50% do lucro líquido do exercício, ajustado pela constituição de reserva legal, conforme preconizado pela legislação societária, podendo ser reduzido ao mínimo de 25%, caso o orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim o defina.

O cálculo dos dividendos mínimos pode ser assim apresentado:

	2012	2011
Lucro líquido do exercício	272.116	213.345
Constituição de reserva legal (artigo 193 da Lei nº 6.404)	(13.605)	(10.668)
Lucro líquido do exercício ajustado (base de cálculo dos dividendos)	258.511	202.677
Dividendos propostos R\$ 6,21 (2011 - R\$ 3,77) por ação	103.405	70.937
Porcentagem sobre o lucro líquido do exercício ajustado - %	40	35

21.3 Lucro por ação

(a) Básico

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da sociedade, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

	2012	2011
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	272.116	213.345
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	195.291	65.097
Lucro básico por ação - R\$	1,3933	3,2773

(b) Diluído

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais com o efeito diluidor das opções de compra de ações. Para as opções de compra de ações, é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em aberto. A quantidade de ações assim calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações em circulação, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

	2012	2011
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	272.116	213.345
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	195.291	65.097
Ajustes de opções de compra de ações (milhares) – Nota 22 (a)	2.940	
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para o lucro diluído por ação (milhares)	198.231	65.634
Lucro diluído por ação - R\$	1,3727	3,2505

22 Plano de opções de compra de ações

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de outubro de 2007, foi aprovado o Plano de Opções de compra de ações, segundo o qual o Conselho de Administração poderá estabelecer programas de opção de compra de ações ordinárias de emissão da Companhia, até o limite máximo agregado de 5% do total do capital social, sempre dentro do limite do capital autorizado.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 7 de julho de 2011, foi aprovado o novo programa de opção de compra de ações da Companhia, bem como a outorga de 980.000 opções de compra aos beneficiários, para aquisição de um total de 980.000 ações ordinárias de sua emissão, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Programa e dentro do limite estabelecido no Plano de Opção de Compra de Ações, aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 8 de outubro de 2007.

Os contratos de opção de compra de ações referentes ao programa foram assinados, com os beneficiários em 8 de julho de 2011. A opção somente poderá ser feita em ações e no final do décimo oitavo mês a contar da assinatura do contrato.

Em virtude do desdobramento das ações (Nota 21), em 15 de outubro de 2012, os contratos de opções de ações foram aditados, alterando a quantidade de ações outorgadas de 980.000 para 2.940.000, mantendo a isonomia do contrato anterior.

Os procedimentos contábeis estão de acordo com o CPC 10 - "Pagamento Baseado em Ações", sendo o prêmio da opção calculado pelo modelo Black & Scholes, e levado a resultado proporcionalmente a sua realização.

O valor do prêmio calculado de acordo com o modelo Black & Scholes foi de R\$ 2,53 por ação, sendo levado a resultado o valor de R\$ 4.802 no período findo em 31 de dezembro de 2012, integralmente apresentado em contrapartida do patrimônio líquido.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

(a) Movimentação das opções

As variações na quantidade de opções de compra de ações e em seus correspondentes preços médios ponderados, como apresentados a seguir:

	Preço médio de exercício por ação - reais	Opções
Outorgadas em 8 de julho de 2011	2,53	2.940.000
Rescisões de contrato de trabalho de beneficiários que não transcorreu o prazo de carência		
Em 31 de dezembro de 2012	<u>2,53</u>	<u>2.940.000</u>

(b) Metodologia de precificação e contabilização

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. A estimativa foi realizada na data da concessão, totalizando R\$ 7.438, até 31 de dezembro de 2012 (R\$ 4.802 no período), estando apresentado como despesas operacionais, em contrapartida no Patrimônio Líquido.

As premissas utilizadas na precificação do programa de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 33,03%; (ii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, de 8,37%; e (iii) prazo de vida de 18 meses.

23 Participação de acionistas não controladores

Os montantes destacados no balanço patrimonial (patrimônio líquido) e no resultado do período são compostos pelas exigibilidades e pelos resultados atribuídos aos sócios de determinados empreendimentos imobiliários, sendo representados substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros investidores, que no momento da formação dos empreendimentos imobiliários, ficaram com um percentual de participação nas Sociedades de Propósito Específico (SPEs). Conforme descrito na Nota 2.1, é realizada a consolidação integral nas SPEs onde a gestão e controle são exclusivos da Companhia (não compartilhado com terceiros), destacando-se a parcela correspondente aos participantes.

24 Receita

Abaixo a composição da receita:

	Controladora		Consolidado	
Receita	2012	2011	2012	2011
Com venda de imóveis	6.056	5.917	1.520.070	1.276.626
Taxa de administração	<u>2.752</u>	<u>5.031</u>	<u>1.598</u>	<u>1.603</u>
	<u>8.808</u>	<u>10.948</u>	<u>1.521.668</u>	<u>1.278.229</u>
Ajuste a valor presente	4	130	15.432	(20.517)
Cancelamentos e descontos	(852)	(1.968)	(55.099)	(38.240)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

Tributos sobre vendas	(881)	(1.203)	(49.690)	(40.944)
Receita	<u>7.079</u>	<u>7.907</u>	<u>1.432.311</u>	<u>1.178.528</u>

25 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Pessoal	(19.901)	(15.753)	(19.902)	(15.757)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(5.612)	(4.776)	(5.612)	(4.776)
Programa de opções de compra de ações	(4.802)	(2.637)	(4.802)	(2.636)
Ocupação	(3.439)	(2.731)	(6.499)	(4.129)
Serviços profissionais	(6.900)	(3.788)	(15.293)	(9.839)
Materiais gerais	(2.503)	(1.598)	(3.106)	(1.857)
Despesas legais	(591)	(836)	(3.131)	(2.978)
Despesas com depreciação e amortização	(1.183)	(889)	(1.183)	(890)
Outras despesas administrativas	(1.547)	(1.231)	(4.760)	(2.334)
	<u>(46.478)</u>	<u>(34.239)</u>	<u>(64.288)</u>	<u>(45.196)</u>
Despesas tributárias	(324)	(397)	(2.169)	(1.011)
	<u>(46.802)</u>	<u>(34.636)</u>	<u>(66.457)</u>	<u>(46.207)</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

26 Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Publicidade e propaganda	(826)	(349)	(29.546)	(25.775)
Stand de venda	(2)		(12.907)	(12.721)
Decoração de apartamento modelo			(5.115)	(5.953)
Comissões de vendas	(110)	(84)	(33.988)	(25.700)
Taxa de administração	(141)		(984)	(738)
Provisão para perda de créditos		81		296
	<u>(1.080)</u>	<u>(352)</u>	<u>(82.540)</u>	<u>(70.591)</u>

27 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receitas de aplicações financeiras	2.240	6.859	11.871	21.158
Variação monetária ativa	2.232	1.750	22.516	12.447
Outras receitas financeiras	<u>2.638</u>	<u>2.089</u>	<u>33.345</u>	<u>19.381</u>
	<u>7.110</u>	<u>10.698</u>	<u>67.732</u>	<u>52.986</u>
Despesas financeiras				
Juros pagos ou incorridos (*)	(11.652)	(16.318)	(10.948)	(2.632)
Variação monetária passiva	(1.846)	(191)	(4.399)	(3.665)
Comissões e despesas bancárias	(645)	(36)	(1.643)	(927)
Outras despesas financeiras	<u>(1.750)</u>	<u>(232)</u>	<u>(17.463)</u>	<u>(8.424)</u>
	<u>(15.893)</u>	<u>(16.777)</u>	<u>(34.453)</u>	<u>(15.648)</u>
Financeiras líquidas	<u>(8.783)</u>	<u>(6.079)</u>	<u>33.279</u>	<u>37.338</u>

(*) Os recursos captados através das debêntures são transferidos para as sociedades controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures são capitalizados na rubrica de investimentos na controladora e posteriormente apropriados ao resultado da controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, os encargos são capitalizados como imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2012, foram capitalizados juros no montante de R\$ 10.914.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

28 Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

As atividades da companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco do fluxo de caixa

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Notas 4 e 5.

As taxas de juros sobre contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos e financiamentos, debêntures e credores por imóveis compromissados e aquisições de participações societárias, estão mencionadas nas Notas 12, 13, 14 e 15, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado nas Notas 8 e 20, os saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

A companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado na Nota 28.1(d).

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento imobiliário, o qual está sujeito a variação da taxa referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; (ii) debêntures, as quais estão sujeitas a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) credores por imóveis compromissados, o qual está sujeito a variação do INCC e para o qual existe um *hedge* natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. De forma geral, o risco é julgado como praticamente nulo, visto que (i) todas as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos; (ii) a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel. No caso de unidades vendidas no passado e para os quais a Companhia e suas controladas estejam financiando de forma direta o adquirente, a alienação fiduciária dos bens vendidos dão a segurança necessária para mitigar riscos de crédito.

A Companhia e suas controladas mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa (Nota 4) e aplicações financeiras em certificados de depósito bancário (Nota 5) em papéis de conglomerado financeiro, cujo Banco possui rating "Global Scale" classificado pela Standard and Poor's como "BBB/Stable A-3".

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2012.

	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamentos (Nota 12)	420.419	190.890	116.259	727.568
Debêntures (Nota 13)	45.685	41.118	205.386	292.189
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)	42.494	11.168	15.639	69.301
Aquisições de participações societárias (Nota 15)	7.724	6.669	8.647	23.040
	<u>516.322</u>	<u>249.845</u>	<u>345.931</u>	<u>1.112.098</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

(d) Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros

Dados consolidados	31 de dezembro de 2012		31 de dezembro de 2011		Risco	Valores e taxas ao ano para 2013		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	228.073		160.468					
CDI	228.073		160.468		Queda do CDI	7,5%	5,62%	3,75%
Aplicações financeiras (Nota 5)	20.017		20.328					
CDI	20.017		20.328		Queda do CDI	7,5%	5,62%	3,75%
Contas a receber de Clientes (Nota 6)	1.649.454		1.368.410					
IGP-M	247.995		204.907		Alta do IGP-M	5,43%	4,07%	2,72%
INCC	1.401.459		1.163.503		Alta do INCC	6,00%	4,50%	3,00%
Financiamentos (Nota 12)		725.640		559.653				
TR		725.640		559.653	Alta da TR	0,14%	0,11%	0,07%
Debêntures (Nota 13)		292.189		179.563				
CDI		292.189		179.563	Alta do CDI	7,5%	5,62%	3,75%
Aquisição de participação (Nota 15)		23.040		22.272				
INCC		23.040		22.272	Alta do INCC	6,00%	4,50%	3,00%
Credores por imóveis (Nota 14)		50.077		21.099				
INCC		29.998		7.141	Alta do INCC	6,00%	4,50%	3,00%
IGP-M		10.660		5.809	Alta do IGP-M	5,43%	4,07%	2,72%
CDI		9.419		8.149	Queda do CDI	7,5%	5,62%	3,75%

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, CDI ou TR. Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo as debêntures e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Nota 30).

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

(e) Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, o Grupo pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2012	2011
Total dos financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	1.019.757	750.631
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(275.478)	(190.641)
(-) Aplicações financeiras	(100.927)	(20.328)
Dívida líquida	643.352	539.662
Total do patrimônio líquido	1.037.896	846.197
Total	1.681.248	1.385.859
Índice de alavancagem financeira - %	38,3	38,9

(f) Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

O Grupo aplica CPC 40/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (nível 2).

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

- . Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

Exceto pelos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), no valor de R\$ 80.910 e apresentados na rubrica de Aplicações financeiras (Nota 5) que possui preço cotado em mercado ativo (Tipo 1), os demais ativos mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado, (não há passivos nessa modalidade), no montante de R\$ 248.090 (Notas 4 e 5) estão incluídos no nível 2 na hierarquia de mensuração pelo valor justo. A companhia e suas controladas não possuíam ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (CEPAC) é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais. Esses instrumentos estão incluídos no nível 1.

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, certificados de depósito bancário) é determinado mediante os dados fornecidos pela instituição financeira onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 2.

(g) Instrumentos financeiros por categoria

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (Notas 4 e 5), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

29 Fianças

Determinadas sociedades controladas possuem cartas de fiança contratadas junto a bancos de primeira linha com o objetivo de:

- (a) garantir aos credores o pagamento referente à aquisição de terrenos;
- (b) garantir aos clientes adquirentes de unidades, a entrega do imóvel;
- (c) garantir a credor pela compra de participações societárias em empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2012 os créditos garantidos somam R\$ 520.885 conforme demonstrado a seguir:

SPEs	Reais
HESA 96 - Investimentos Imobiliários Ltda.	46.008
Trav. São José Investimentos Imobiliários Ltda.	5.874
HESA 85 - Investimentos Imobiliários Ltda.	884
HESA 84 - Investimentos Imobiliários Ltda.	20.895
Av. São João 3 - Investimentos Imobiliários Ltda.	5.755
Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	3.600
HESA 12 - Investimentos Imobiliários Ltda.	5.692
HESA 13 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.320
HESA 15 - Investimentos Imobiliários Ltda.	750
HESA 31 - Investimentos Imobiliários Ltda.	1.192
HESA 32 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10.340
HESA 33 - Investimentos Imobiliários Ltda.	756
HESA 39 - Investimentos Imobiliários Ltda.	7.350
HESA 40 - Investimentos Imobiliários Ltda.	3.155
HESA 41 - Investimentos Imobiliários Ltda.	17.074

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

SPEs	Reais
HESA 47 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10.011
HESA 48 - Investimentos Imobiliários Ltda.	3.000
HESA 54 - Investimentos Imobiliários Ltda.	8.473
HESA 56 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10.276
HESA 57 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10.276
HESA 61 - Investimentos Imobiliários Ltda.	15.094
HESA 62 - Investimentos Imobiliários Ltda.	14.800
HESA 63 - Investimentos Imobiliários Ltda.	5.474
HESA 65 - Investimentos Imobiliários Ltda.	1.739
HESA 66 - Investimentos Imobiliários Ltda.	86.926
HESA 71 - Investimentos Imobiliários Ltda.	3.920
HESA 74 - Investimentos Imobiliários Ltda.	26.300
HESA 81 - Investimentos Imobiliários Ltda.	5.075
HESA 86 - Investimentos Imobiliários Ltda.	1.000
HESA 87 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000
HESA 90 - Investimentos Imobiliários Ltda.	9.500
HESA 97 - Investimentos Imobiliários Ltda.	28.523
HESA 98 - Investimentos Imobiliários Ltda.	80.000
HESA 102 - Investimentos Imobiliários Ltda.	300
HESA 105 - Investimentos Imobiliários Ltda.	1.500
HESA 110 - Investimentos Imobiliários Ltda.	20.677
HESA 113 - Investimentos Imobiliários Ltda.	6.140
HESA 130 - Investimentos Imobiliários Ltda.	14.352
HESA 140 - Investimentos Imobiliários Ltda.	19.884
	<u>520.885</u>

30 Compromissos assumidos em projetos em andamento

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual poderia ter ocorrido a desistência da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na Nota 2.21 as principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentados:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

	Consolidado	
	2012	2011
Receitas a apropriar		
Receita de unidades vendidas (Nota 7)	4.193.720	3.889.620
(-) Receita apropriada	(2.265.545)	(1.937.898)
(=) Receita a apropriar	1.928.175	1.951.722
Custos orçados de unidades em construção	3.235.874	2.733.473
(-) Custo incorrido unidades dos imóveis a comercializar (Nota 8)	(232.753)	(209.652)
(-) Custo a incorrer dos imóveis a comercializar	(528.498)	(234.837)
(=) Custo orçado das unidades vendidas	2.474.623	2.288.984
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(1.324.864)	(1.158.247)
Custo a incorrer das unidades vendidas	1.149.759	1.130.737
Lucros reconhecidos de unidades vendidas		
Receita apropriada (Nota 7)	2.265.545	1.937.898
(-) Impostos s/ venda	(82.692)	(70.733)
(=) Receita líquida apropriada	2.182.853	1.867.165
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(1.324.864)	(1.158.247)
(-) Encargos financeiros apropriados	(45.074)	(44.451)
(=) Lucro bruto (*)	812.915	664.467
Margem bruta - %	37,24	35,59
Lucros a apropriar de unidades vendidas		
Receita a apropriar (Nota 7)	1.928.175	1.951.722
(-) Impostos s/ venda	(70.378)	(71.238)
Receita líquida	1.857.797	1.880.484
(-) Custos a apropriar de unidades vendidas	(1.149.759)	(1.130.737)
(-) Encargos financeiros a apropriar	(22.311)	(18.815)
(=) Lucro bruto (*)	685.727	730.932
Margem bruta - %	36,91	38,87
Despesas comerciais a apropriar	62.334	55.426
(=) Lucro operacional (*)	623.393	675.506

(*) Não está considerado nesse lucro apresentado:

- . Vendas canceladas
- . Ajuste a valor presente

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

31 Cobertura de seguros

Os seguros relacionados aos riscos de construção e manutenção são de responsabilidade das empreiteiras contratadas pela Companhia para execução dos empreendimentos, uma vez que a Companhia possui como atividade a incorporação de empreendimentos imobiliários, contratando terceiros para executar a construção.

32 Evento subsequente

Em Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 09 de janeiro de 2013 foi aprovado o aumento de capital da Companhia em R\$ 15.435 mil, representado por 2.940.000 de ações ordinárias, passando o capital de R\$ 490.941 mil para R\$ 506.376 mil totalmente subscrito e integralizado, dividido em 198.230,721 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, resultado do exercício de opções de compra nos termos do Programa de Opção de Compra de ações da Companhia aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de julho de 2011.

33 Administração da Companhia

Conselho de Administração

Nome

Henrique Borenstein
Henry Borenstein
Moacir Teixeira da Silva
Luiz Antonio Correa Nunes Viana de Oliveira
Francisco Andrade Conde
Décio Tenerello
José Afonso Alves Castanheira

Posição

Presidente
Vice-presidente
Conselheiro
Conselheiro independente
Conselheiro independente
Conselheiro independente
Conselheiro independente

Diretoria

Nome

Henrique Borenstein
Henry Borenstein
Nelson Duarte
Roberval Lanera Toffoli
Fabiana Parsloe Lex
Carlos Rabello de Oliveira
Carlos Eduardo Kehdi
Marcelo Lima Bonanata
Denervaldo Aparecido Setin

Posição

Diretor-presidente
Diretor vice-presidente executivo
Diretor vice-presidente administrativo
Diretor financeiro e de relações com investidores
Diretora de Marketing
Diretor de controladoria
Diretor técnico
Diretor comercial
Diretor de novos negócios

* * *