

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145 – 15º andar, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, Brasil, com 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.

A Companhia forma parcerias com as principais incorporadoras e construtoras das regiões onde atua. O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, é realizado por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou Sociedades de Propósito Específico (SPE), criadas especificamente para desenvolver cada um dos empreendimentos, de forma isolada.

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

O Conselho de Administração aprovou a emissão dessas demonstrações financeiras em reunião realizada em 21 de março de 2017.

2 Resumo das principais políticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem:

- as demonstrações financeiras individuais da controladora, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPCs).
- as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e de suas controladas, foram preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPCs), e estão apresentadas uniformemente entre os exercícios.

As demonstrações financeiras evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Nas demonstrações financeiras individuais, os investimentos em controladas são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial. Para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram feitos, em ambas as demonstrações contábeis, os mesmos ajustes de prática quando da adoção das IFRS e dos CPCs. Em 2014 o IASB - International Accounting Standards Board publicou alterações ao IAS 27 - 'Equity Method in Separate Financial Statements (Amendments to IAS 27)'. Esta alteração consiste em estabelecer o método da equivalência patrimonial como uma opção de contabilização de investimentos em subsidiárias, negócios em conjuntos e associadas em demonstrações financeiras separadas de uma

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

entidade. As alterações são efetivas para períodos anuais com início em ou após 1º de Janeiro de 2016, com aplicação antecipada permitida. A Companhia optou por adotar a referida norma antecipadamente. Os investimentos em controladas, coligadas e negócios em conjunto são avaliados pelo método da equivalência patrimonial e as práticas contábeis adotadas são uniformes àquelas adotadas pela Companhia.

2.2 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 das 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, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa, provisão para rescisões contratuais, 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 ou pelo menos a cada encerramento de exercício.

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 3.

(a) Demonstrações financeiras individuais

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

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

As demonstrações financeiras das controladas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 e aplicadas com uniformidade entre os períodos.

A participação societária no resultado das controladas é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em suas sociedades controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento de balanço, 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.

(b) 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 na Nota 2.22.1.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

2.3 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 SPEs) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As entidades 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.

Os resultados das controladas e controladas em conjunto, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua aquisição. As informações financeiras 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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

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

(i) Controladas

Razão social	Percentual de participação	
	2016	2015
SCP Edifício Helbor Tower	45,000	45,000
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	97,499	97,499
SCP Howa	94,999	94,999
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	99,998	99,998
SCP Helbor Tendence	99,999	99,999
SCP Residencial Helbor Acqualife	99,989	99,989
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	99,990	99,990
SCP Coral Gables	89,999	89,999
SCP Esplanada Life Club	90,000	90,000
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	90,000	90,000
SCP Helbor Reserva do Itapety	99,990	99,990
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	90,000
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	90,000
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Americo Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	60,000
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	90,000
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	75,000
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	75,000
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	75,000
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	90,000
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda	95,000	95,000
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	90,000
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	75,000
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	60,000
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	90,000
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	75,000
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	75,000
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	90,000
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	50,000
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	75,000
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	90,000
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	75,000
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	50,000
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	70,000
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	90,000
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	60,000
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	80,000
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	90,000
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	90,000
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	90,000
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda	85,000	70,000
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	90,000
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda	85,000	85,000
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	70,000
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	80,000
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	90,000
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	50,000
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda	85,000	85,000
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	99,990
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	90,000
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda	55,000	80,000
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 161 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 162 Investimentos Imobiliários Ltda	65,000	65,000
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 165 Investimentos Imobiliários Ltda	34,000	34,000
Hesa 167 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda	60,000	60,000
Hesa 168 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda	40,000	40,000
Hesa 169 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda	90,000	90,000
Hesa 170 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda	80,000	80,000

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Hesa 166 Investimentos Imobiliários Ltda	-	99,990
Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda	40,000	40,000
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda	-	99,990
Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	99,990
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda	85,000	85,000
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	60,000
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda	95,000	95,000
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda	40,000	40,000
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda	65,000	65,000
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda - Green Style	70,000	70,000
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda	40,000	40,000
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	50,000
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	70,000
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda	70,000	70,000
SPE Goiania Incorporação 15 Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	60,000
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	70,000
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	70,000
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	50,000
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	60,000
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	50,000
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
Tapirapé Empreendimentos Ltda	50,000	50,000
Jacarandá Incorporadora Ltda	50,000	50,000
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	50,000
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda	40,000	40,000
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda	40,000	40,000
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda	85,000	85,000
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	50,000
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda	54,000	54,000
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	60,000
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	75,000
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	70,000
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	80,000
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	50,000
SPE Brasil Incorporação 44 Ltda	60,000	60,000
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	75,000
Totem Assessoria Imobiliária S/S Ltda	99,990	99,990

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Controladas em conjunto (não consolidadas)

Razão social	Percentual de participação	
	2016	2015
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda	50,000	50,000
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	45,000	45,000
Residencial La Piazza	45,000	45,000
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda	45,000	45,000

(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.

(c) Perda de controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. 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.

2.4 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 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.

2.5 Conversão em moeda estrangeira

Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.6 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e 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 4. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos", no passivo circulante.

2.7 Ativos financeiros

2.7.1 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 do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem "Contas a receber de clientes", "Tributos a recuperar", "Empréstimos", "Partes relacionadas" e "Outros ativos".

(c) Ativos financeiros disponíveis para venda

Os ativos financeiros disponíveis para venda, são ativos financeiros não derivativos, que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma das categorias anteriores.

A Companhia possui classificados nesta categoria os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), pois no momento da aquisição destes certificados a intenção da administração é mantê-los como disponíveis para venda. Caso haja o registro formal (gravame) do CEPAC na SPE, a administração o reclassifica para estoque, a valor de custo.

A variação do valor de aquisição para o valor justo está classificada na rubrica de "Ajuste de avaliação patrimonial", no patrimônio líquido, líquida dos tributos diferidos.

2.7.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data de sua negociação. Os

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 a Companhia tenha transferido, significativamente, os riscos e 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 ou despesas 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 recém-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 Companhia.

2.7.3 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.

2.7.4 *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. 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;

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (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.

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, a Companhia 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

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

2.8 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.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 Crédito e Liquidação Duvidosa ((PCLD) - *impairment*). Em relação ao contas a receber, a administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição de perdas, 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. Nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia, os contratos são firmados com alienação fiduciária dos imóveis correspondentes.

2.9 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 diretamente a construção, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros incidentes sobre debêntures, empréstimos e financiamentos (quando elegíveis), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo com venda de imóveis".

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.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar (quando há a expectativa de lançamento). 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.

A classificação dos terrenos a incorporar 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.

2.10 Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas, substancialmente, 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.

2.11 Imobilizado

O ativo 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 é revisada e ajustada, 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 registrado na

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

demonstração do resultado, no exercício em que incorrer.

O ativo imobilizado é substancialmente representado por stand de vendas e apartamento modelo, cujo a vida útil econômica é superior a um ano. A depreciação leva em consideração o tempo de vida útil econômica. Adicionalmente, a sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

2.12 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 entre três a cinco anos. Os custos associados à manutenção de *softwares* e outros gastos de desenvolvimentos (que não atendam aos critérios de capitalização), são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.13 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 existem 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.

2.14 Fornecedores e credores por imóveis compromissados

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 à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. As contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo 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 do contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

2.15 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 reconhecida 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.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição e construção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.16 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 desembolso.

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, entre outras cláusulas protetivas, 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.

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 mencionado acima, a construção dos empreendimentos é contratada 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, entre outras cláusulas protetivas, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado do exercício, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

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\$ 78.000, 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 se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

De acordo com a Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 10.931/2004 e alterada pela Lei nº 12.844 de 2013, de forma facultativa e irrevogável, as incorporadoras que constituírem patrimônio de afetação, por meio de averbação no registro de imóveis, poderão se enquadrar no Regime Especial de Tributação (RET), e recolher um imposto único a alíquota de 4% sobre os valores recebidos, regime de caixa, excluindo os cancelamentos, esse recolhimento é definitivo não cabendo restituição ou compensação, sendo PIS (0,37%), COFINS (1,71%), IRPJ (1,26%) e CSLL (0,66%) (Notas 17 e 18). 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. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável de que o 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. Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia não possui impostos diferidos ativos registrados no balanço.

(a) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos de IRPJ e CSLL não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2016 totalizam R\$ 93.845 (R\$ 112.986 em 2015), representados substancialmente por prejuízo fiscal

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

2.18 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, de acordo com sua competência, sendo o montante revisado periodicamente, a cada 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, na rubrica de "Programa de opções de compra de ações". Adicionalmente, cabe ressaltar que as opções desse plano foram exercidas em 2013.

2.19 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 (líquido dos efeitos tributários) no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento CPC 08 - "Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários".

2.20 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final de cada 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.

2.21 Reservas de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social, conforme determinação da Lei nº 6.404/76. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

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, o qual é submetido anualmente à aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras.

2.22 Reconhecimento de receitas

2.22.1 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 em construção, 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 Brasileira. A partir das referidas normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), 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 (POC):

- . 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 apurados, 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 6, 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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 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 física

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 previsto de conclusão do empreendimento.

2.22.2 Receitas de serviços (taxa de administração)

A receita de serviços é composta substancialmente pela taxa de administração é proveniente da prestação de serviços de administração dos empreendimentos das SCPs e SPEs pela controladora. Estas receitas são registradas no período em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência.

2.22.3 Receitas financeiras

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.23 Reapresentação de cifras comparativas

Os seguintes ajustes foram efetuados nos saldos comparativos da demonstração do resultado abrangente, do exercício findo em 2015:

	Controladora			Consolidado		
	Original	Ajuste	Reapresentado	Original	Ajuste	Reapresentado
Outros componentes do resultado abrangente						
Ativos financeiros disponíveis para a venda	33.274	(8.663)	24.611	33.274	(8.663)	24.611
Ganhos ou perdas em investimentos	896	427	1.323	896	427	1.323

A Companhia reapresentou o referido quadro da demonstração financeira, de modo a corrigir os aspectos de divulgação e possibilitar a adequada comparação das demonstrações financeiras. Os ajustes efetuados visam apresentar adequadamente os efeitos dos resultados abrangentes no exercício de 2015.

Nesse contexto, conforme previsto pelas práticas contábeis, a administração da Companhia optou por não apresentar as cifras comparativas em 1º de janeiro de 2015, uma vez que estas não foram impactadas.

2.24 Normas novas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram publicadas pelo IASB e estão descritas a seguir:

- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1º de janeiro de 2018, e substitui a orientação no IAS 39, que diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 traz são: (i) novos critérios de classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de *hedge*. A administração está avaliando o impacto total de sua adoção.
- IFRS 15 - "Receita de Contratos com Clientes" - Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Ela entra em vigor em 1º de janeiro de 2018 e substitui a IAS 11 - "Contratos de Construção", IAS 18 - "Receitas" e correspondentes interpretações. A administração está avaliando os impactos de sua adoção.
- IFRS 16 - "Operações de Arrendamento Mercantil" - com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16 entra em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019 e substitui o IAS 17 - "Operações de

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Arrendamento Mercantil” e correspondentes interpretações. A administração está avaliando os impactos de sua adoção.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da 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.

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia 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) Provisão para rescisões de contratos com clientes

De acordo com o cenário macro econômico e restrições de créditos para financiamento impostos pelas instituições financeiras, a Companhia avaliou os eventuais impactos sobre os cancelamentos de vendas (distratos) com cliente e complementou a provisão de acordo com o cenário atual.

Os estudos de distratos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela administração como provável. A estimativa da Companhia considera (i) a margem bruta e o percentual de andamento de obra (“PoC”) de cada um dos empreendimentos e (ii) retenção de parte dos valores já pagos pelo cliente.

No ano de 2016, o impacto em outras despesas oriundo da provisão para rescisões de contratos com clientes no consolidado foi de R\$ 15.728 (2015 – R\$ 6.257), conforme divulgado na Nota 25.

(c) 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,

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 ser 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 tributárias, 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.

As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e revisadas periodicamente e atualizadas pela administração, amparada por seus assessores legais externos.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Caixas e bancos	2	44	69.371	26.077
Aplicações financeiras (*)	-	8	9.164	110.327
	<u>2</u>	<u>52</u>	<u>78.535</u>	<u>136.404</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 (prazo não superior a 90 dias) em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

5 Aplicações financeiras

	Consolidado	
	2016	2015
Certificado de depósito bancário (i)	2.354	7.434
Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) (ii)	187.351	191.514
Fundo de Invest. Em direitos creditórios - FIDIC	<u>631</u>	<u>-</u>
	<u>190.336</u>	<u>198.948</u>

(i) Certificado de Depósito Bancário (CDB) - remunerado com base em determinados percentuais da variação do CDI, a qual no exercício representou uma taxa média mensal de 0,86%, sendo avaliados ao valor justo por meio do resultado.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Empreendimentos em construção				
Receita unidades vendidas em construção (Nota 29)	16.926	16.320	2.191.376	3.528.853
(-) Receita a apropriar (Nota 29)	(1.960)	(2.268)	(399.845)	(1.066.072)
= Receita apropriada (Nota 29)	14.966	14.052	1.791.531	2.462.781
(+) Adiantamentos de clientes	1.154	1.165	118.020	230.969
(-) Recebimentos acumulados	(14.441)	(12.940)	(910.761)	(1.320.323)
(-) Partes relacionadas	-	-	(3.904)	-
Contas a receber unidades em construção (i)	1.679	2.277	994.886	1.373.427
Contas a receber unidades concluídas	6.845	8.719	918.720	784.513
Total a receber de clientes	8.524	10.996	1.913.606	2.157.940
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(24.257)	(42.460)
Provisão p/ rescisões de contratos de clientes (iii)	-	(6.257)	(21.985)	(6.257)
Outros créditos a receber (iv)	6.402	15.328	34.544	46.650
Total do contas a receber	14.926	20.067	1.901.908	2.155.873
Circulante	13.264	14.806	1.477.747	1.344.788
Não Circulante	1.662	5.261	424.161	811.085

- (i) 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 2.22, utilizando uma taxa de desconto para as operações realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 de 6,27% a.a. (2015 – 5,67% a.a.).
- (iii) Conforme descrito na Nota 3.1 (b), a Companhia constitui provisão para potenciais rescisões contratuais, consideradas pela administração como prováveis.
- (iv) 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 (AVP), 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 contabilmente, de acordo com o POC (conforme critérios descritos na Nota 2.22.1, 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 ativo não circulante.

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:

Ano	2016	
	Controladora	Consolidado
Vencidas		
Até 3 meses	444	164.659
De 3 a 6 meses	199	121.363
Mais de 6 meses	4.582	267.459
Vencidas (i)	5.225	553.481
A vencer		
2017	8.268	1.010.830
2018	8.248	517.104
2019	7.972	88.588
2020 em diante	6.654	417.385
A vencer (ii)	31.142	2.033.907
Total da carteira (iii)	36.367	2.587.388

- (i) Parcela substancial das contas a receber vencidas corresponde às 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.
- (ii) Os dados para efeito da demonstração das parcelas a vencer foram extraídos da base da carteira financeira, a qual contempla juros a incorrer até a data prevista de vencimento.
- (iii) Inclui juros totais devidos até a data de vencimento de cada parcela.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Imóveis concluídos	98	98	762.932	264.458
Terrenos a incorporar (i)	814	815	1.277.024	1.044.335
Imóveis em construção	-	-	886.177	1.082.314
Loteamentos a comercializar	1.160	1.284	1.160	1.285
Juros apropriados (ii)	-	-	114.740	86.284
Total	2.072	2.197	3.042.033	2.478.676
Circulante	1.258	1.383	2.131.199	2.085.329
Não circulante	814	814	910.834	393.347

(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 através de 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 apresentados nos saldos consolidados (na Controladora estão apresentados na rubrica "Investimentos" - Nota 9).

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Saldos e transações com partes relacionadas

8.1 Saldos e transações com controladas

(a) Saldos

(i) Ativo não circulante

	Controladora	
	2016	2015
SCP Rio Acima Howa	5	110
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda	-	20.338
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda	300	-
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	-	30
SCP Coral Gables	5	85
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda	700	1.550
SCP Helbor Tower	21	-
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda	4.690	8.120
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda	900	900
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda	5.549	5.649
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda	-	500
SPE HESA 12 Investimentos Imobiliários Ltda	675	1.530
SPE HESA 13 Investimentos Imobiliários Ltda	105	-
SPE HESA 15 Investimentos Imobiliários Ltda	525	2.800
SPE HESA 16 Investimentos Imobiliários Ltda	245	245
SPE HESA 18 Investimentos Imobiliários Ltda	2.250	3.500
SPE HESA 19 Investimentos Imobiliários Ltda	680	3.240
SPE Hesa 24 - Investimentos Imobiliários Ltda	315	385
SPE Hesa 25 - Investimentos Imobiliários Ltda	35	-
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda	150	150
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda	-	350
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda	10	10
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda	350	140
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda	320	-
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda	200	-
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda	495	-
SPE Hesa 36 - Investimentos Imobiliários Ltda	2.350	6.249
SPE HESA 38 Investimentos Imobiliários Ltda	1.312	8.072
SPE HESA 39 Investimentos Imobiliários Ltda	270	-
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda	3.280	14.080
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda	90	790
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda	1.410	2.410
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda	1.700	-
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda	952	6.552
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda	3.850	2.800
SPE HESA 57 Investimentos Imobiliários Ltda	3.570	2.499
SPE HESA 61 Investimentos Imobiliários Ltda	630	8.960
SPE HESA 62 Investimentos Imobiliários Ltda	3.300	-
SPE HESA 63 Investimentos Imobiliários Ltda	3.840	8.160
SPE HESA 64 Investimentos Imobiliários Ltda	1.350	-
SPE HESA 65 Investimentos Imobiliários Ltda	-	9.188

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE HESA 70 Investimentos Imobiliários Ltda	6.881	-
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda	7.820	12.835
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda	5.399	1.350
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda	2.750	9.750
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda	7.613	7.613
SPE HESA 86 Investimentos Imobiliários Ltda	-	70
SPE HESA 87 Investimentos Imobiliários Ltda	1.782	1.782
SPE HESA 89 Investimentos Imobiliários Ltda	-	-
SPE HESA 98 Investimentos Imobiliários Ltda	4.088	4.088
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda	-	4.000
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda	3.000	-
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda	-	-
SPE Hesa 136 - Investimentos Imobiliários Ltda	5.224	2.424
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.070	3.070
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda	-	85
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda	118	260
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda	114	355
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda	350	350

93.638

167.424

Consolidado

2016

2015

Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda

2.070

3.070

2.070

3.070

(b) Operações

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foi reconhecido como receita na controladora, o montante de R\$ 3.409 (R\$ 3.645 em 2015).

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 Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio. O valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$ 703 (2015 - R\$ 896). Os contratos têm vigência de 60 meses e são reajustados, a cada 12 meses, pelo maior índice entre IGP-M, IGPDI, INPC e IPCA.

O Diretor Presidente e o Diretor vice-presidente executivo fazem parte do quadro acionário da Companhia.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 e Consolidado	
	2016	2015
Salários e honorários	5.872	5.187
Remuneração do Conselho de Administração	666	505
Encargos sociais	1.308	1.138
Participação nos lucros ou resultados	-	1.985
	7.846	8.815

- 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 - As opções de compra foram totalmente exercidas em janeiro de 2013 referente programa aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 7 de julho de 2011.

9 Investimentos

Refere-se aos investimentos em controladas e controladas em conjunto avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	2016	2015
No início do exercício	1.711.134	1.539.905
Aumento de capital	353.327	343.267
Redução de capital	(172.420)	(214.046)
Efeito reflexo do ajuste a valor justo das aplicações financeiras disponíveis para vendas de controladas	(2.923)	24.611
Dividendos e lucros pagos	(167.409)	(164.989)
Provisão para passivo a descoberto	10.029	3.036
Equivalência patrimonial	(48.988)	136.562

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Outros	<u>(1.455)</u>	<u>963</u>
	<u>1.681.295</u>	<u>1.669.310</u>
Encargos financeiros (i)	<u>58.672</u>	<u>41.824</u>
No fim do exercício	<u><u>1.739.967</u></u>	<u><u>1.711.134</u></u>

- (i) Os juros relativos às debêntures, empréstimos e financiamentos, 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2016
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Detalhes do saldo de investimentos

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2016					Equivalência Patrimonial (controladora) dos Exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	2016	2015	2016	2015
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda	71	71	71	-	1	1	10	71	270
SPE Americo Investimentos Imobiliários Ltda	1.087	1.087	155	617	(100)	(100)	221	155	205
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda	17.925	17.925	12.247	7.422	(6.042)	(6.041)	(4.015)	12.246	32.846
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	267	267	(62)	63	(84)	(84)	76	-	1.023
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat (iii)	127	127	(476)	89	(562)	(562)	385	-	486
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda	1.220	1.220	1.171	-	180	108	174	702	930
SCP Coral Gables	2.596	2.596	2.182	288	(603)	(542)	179	1.964	3.046
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda	1.611	1.611	1.489	217	50	48	276	1.414	1.699
SCP Esplanada Life Club (iii)	4.399	4.399	(1.887)	(126)	(2.567)	(2.311)	(2.444)	-	1.702
SCP Residencial Helbor Acqualife	593	593	548	-	267	267	101	548	431
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	357	357	178	477	173	169	(401)	173	755
SCP Helbor Reserva do Itapety	6.023	6.023	5.543	638	886	886	(606)	5.543	5.307
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	979	979	922	108	169	169	261	922	1.303
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda	470	470	470	-	(7)	(7)	(73)	470	477
SCP Helbor Tendencia	1.418	1.418	1.319	-	242	242	168	1.319	1.077
SCP Edifício Helbor Tower	503	503	416	-	15	7	1	187	181
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	8.356	8.356	5.564	-	(213)	(191)	7	5.007	5.091
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda	1.129	1.129	825	-	(276)	(193)	(70)	578	771
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda	50.247	50.247	46.885	(13.521)	(7.948)	(7.947)	12.374	46.880	58.927
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda	21.926	21.926	6.442	7.609	2.167	1.733	(307)	5.154	5.901
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda	55.925	55.925	15.094	11.570	447	224	886	7.547	3.749
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda	42.747	42.747	26.530	10.141	1.445	1.445	3.380	26.527	14.733
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda	6.910	6.910	6.739	951	(415)	(324)	(343)	6.738	5.463
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda	11.368	11.368	3.328	-	(131)	(92)	(123)	2.330	2.036
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda	102.161	102.161	47.597	(9.582)	(9.000)	(8.100)	4.792	42.838	41.083
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda	14.845	14.845	3.779	11.974	(3.414)	(3.414)	1.883	3.778	9.892
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda	45.225	45.225	33.657	(6.428)	(2.585)	(1.810)	8.764	23.560	24.019
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda	116.344	116.344	24.872	21.579	(3.307)	(2.646)	14.493	19.897	27.143
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda	637	637	583	-	(154)	(154)	190	583	688
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda	52.402	52.402	24.977	(9.660)	(5.960)	(4.768)	11.717	19.981	23.389
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda	297	297	257	-	(1)	(1)	-	205	6
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda	283.466	283.466	54.802	117.994	6.436	4.505	(9.271)	38.361	17.791
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda	30.982	30.982	12.505	10.679	1.877	1.126	1.986	7.503	14.897
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda	31.243	31.243	3.350	(3.711)	(2.731)	(2.391)	701	3.015	2.785

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda	45.664	45.664	21.492	13.197	(2.554)	(2.526)	4.690	21.490	17.547
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda	6	6	6	-	(1)	(1)	-	6	6
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda	195	195	195	-	-	-	1	195	194
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda	4	4	4	-	(3)	(3)	-	4	7
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda	21.967	21.967	11.522	-	568	567	11	11.521	3.854
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	774	774	(54)	34	(55)	(50)	8	-	1
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda	103.494	103.494	36.141	42.573	9.986	8.988	1.550	32.527	21.739
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda	30.042	30.042	8.080	25.378	(602)	(421)	1.689	5.656	10.067
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda	79.148	79.148	49.579	9.409	3.633	2.906	4.359	39.663	34.917
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda	184.170	184.170	39.279	16.680	6.719	5.356	(2.776)	33.387	10.997
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda	45	45	45	-	(213)	(213)	3	45	257
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda	452	452	452	-	(7)	(7)	(4)	452	209
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda	311.169	311.169	76.029	4.148	(2.186)	(1.093)	(44)	38.515	32.158
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda	33.318	33.318	14.325	14.253	2.524	2.524	(2.324)	14.324	9.750
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda	22.956	22.956	4.052	(6.836)	(4.226)	(3.381)	1.382	3.241	62
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda	1.163	1.163	616	(240)	(725)	(507)	233	431	1.639
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda	55.074	55.074	21.818	9.355	(319)	(287)	(2.210)	19.636	19.923
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda	18.631	18.631	18.549	-	(27)	(22)	29	14.839	12.701
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda	614	614	603	-	8	8	12	603	495
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda	35.445	35.445	1.143	(2.607)	(7.803)	(6.243)	10.868	914	18.037
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda	14.985	14.985	9.116	-	(90)	(72)	(47)	7.293	5.205
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda	34.043	34.043	5.746	-	(99)	(69)	(257)	4.022	4.005
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda	39.968	39.968	611	2.275	(4.013)	(3.211)	4.588	489	9.299
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda	506	506	504	-	4	4	6	504	400
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda	6.976	6.976	6.973	-	36	29	62	5.579	5.830
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda	5.334	5.334	5.331	-	21	16	94	4.265	5.049
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda	3.022	3.022	2.999	-	(177)	(177)	(79)	2.998	2.976
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda	55.768	55.768	29.163	11.465	592	503	2.765	24.789	25.391
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda	28.747	28.747	9.101	12.003	2.576	2.575	2.611	9.100	5.225
SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda	125	125	124	-	10	10	5	124	114
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	24.507	24.507	(2.508)	-	(1.198)	(1.074)	(243)	-	14.203
SPE Hesa 144 Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	(42)	-	-
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda	50.181	50.181	47.997	-	(235)	(162)	(95)	33.598	30.457
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda	11.068	11.068	1.108	-	2	2	(81)	1.108	1.106
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda	14.624	14.624	2.611	-	(90)	(90)	(365)	2.610	2.250
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda	9.818	9.818	6.063	-	(13)	(12)	3	5.457	4.794
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda	1.179	1.179	250	1.208	(291)	(204)	301	175	308
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda	22.455	22.455	5.748	-	197	99	(19)	2.874	2.325
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda	7.424	7.424	7.422	-	(94)	(47)	(27)	3.711	4.925
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda	12.598	12.598	8.463	-	(19)	(16)	(131)	7.194	6.870
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda	62.690	62.690	25.729	15.300	3.778	3.022	1.875	20.583	9.641
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda	2.701	2.701	953	-	(16)	(11)	-	667	398
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda	64	64	64	-	(2)	(1)	4	48	66
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda	46	46	46	-	(482)	(482)	17	46	727

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda	332	332	332	-	(4)	(4)	(3)	332	336
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda	126.661	126.661	66.084	-	(106)	(96)	(58)	59.475	57.726
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda	244.146	244.146	74.687	-	(235)	(117)	(346)	41.078	59.483
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda	736	736	275	-	69	48	65	193	145
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda	37.877	37.877	4.417	13.916	(250)	(175)	(766)	3.092	2.147
SPE Hesa 161 Investimentos Imobiliários Ltda	19	19	19	-	(20)	(20)	(563)	19	39
SPE Hesa 162 Investimentos Imobiliários Ltda	90	90	90	-	(1)	(1)	53	58	59
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda	7	7	7	-	(1)	(1)	-	7	9
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda	13.686	13.686	12.698	-	(73)	(51)	(26)	8.889	8.625
SPE Hesa 165 Investimentos Imobiliários Ltda	20.844	20.844	1.042	-	(12)	(4)	(1)	354	205
SPE Hesa 166 Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	(2)	(1)	-	9
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda	46.116	46.116	11.613	15.235	1.256	754	(2.092)	6.968	6.664
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda	11.260	11.260	11.090	-	(20)	(8)	1	4.436	1.764
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda	30.992	30.992	8.761	21.152	7.273	6.545	2.150	7.885	5.750
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda	13	13	5	-	(59)	(41)	37	3	44
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda	37.100	37.100	36.929	-	971	777	199	29.543	29.246
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda	619	619	618	-	7	3	-	247	244
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda	12.832	12.832	12.584	-	16	13	(42)	10.067	9.015
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	(4)	(1)	-	9
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda	7	7	7	-	(1)	(1)	(1)	7	9
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda	107	107	101	-	(7)	(7)	(1)	101	9
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	1.228	1.228	(1.323)	220	(35)	(35)	76	-	-
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	3.349	3.349	(435)	250	(1.515)	(606)	388	-	392
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda	53	53	53	-	-	-	7	53	152
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda	8.936	8.936	6.821	(211)	(1.566)	(783)	410	3.410	5.819
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	12	12	(19)	-	(158)	(118)	(35)	-	29
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda	57	57	43	-	(42)	(31)	24	32	64
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda	46	46	46	-	(48)	(36)	19	34	70
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda	663	663	196	(542)	(436)	(305)	(347)	138	303
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda	237	237	187	32	(3)	(2)	34	131	133
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda	498	498	307	-	51	51	72	307	255
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda	5.409	5.409	5.184	1.770	130	100	188	5.183	3.677
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda	86	86	75	-	6	6	6	75	70
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	683	683	(620)	(224)	(1.046)	(732)	(618)	-	1.768
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda	10.261	10.261	2.338	1.350	(1.587)	(1.111)	880	1.637	2.748
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda	31	31	30	-	(417)	(334)	15	24	518
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda	12.776	12.776	11.538	5	(148)	(148)	(479)	11.537	11.685
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda	722	722	207	108	(121)	(97)	95	166	663
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda	655	655	301	-	(287)	(287)	191	301	1.388
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	692	692	(1.176)	357	47	42	93	-	-
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda	4.131	4.131	3.896	834	(235)	(235)	605	3.895	7.698
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	1.660	1.660	(865)	3.353	728	728	(2.347)	-	-
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda	60.220	60.220	23.310	2.753	(5.519)	(5.519)	(2.147)	23.308	17.378
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	1.194	1.194	(566)	524	(893)	(715)	254	-	262

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda	1.714	1.714	1.376	793	60	48	223	1.100	1.212
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda	547	547	493	-	107	75	(26)	345	270
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda	173	173	169	-	(29)	(27)	(12)	161	-
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda	81.595	81.595	41.175	38.695	7.173	5.021	1.265	28.822	11.271
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda	3.087	3.087	3.081	-	(2)	(2)	3	3.081	2.283
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	3.936	3.936	(503)	7.509	1.267	1.014	963	-	-
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda	1.451	1.451	1.341	294	(31)	(31)	(23)	1.341	1.372
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda	3.111	3.111	1.558	100	(342)	(341)	725	1.558	1.850
SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	659	-	-
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda	16.498	16.498	9.258	(585)	(1.172)	(1.055)	2.070	8.332	9.837
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda	9.700	9.700	4.281	1.893	(1.099)	(1.098)	(4.130)	4.281	7.029
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda	24.191	24.191	12.795	(3.137)	(3.247)	(2.435)	4.472	9.596	9.294
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda	114	114	111	-	(28)	(28)	129	111	139
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda	98.559	98.559	31.774	59.829	20.058	12.035	304	19.064	6.310
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda	36.038	36.038	14.018	16.081	2.756	2.755	356	14.017	8.912
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda	101.263	101.263	16.961	40.185	8.080	6.464	5.576	13.569	5.584
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda	606	606	604	-	17	17	17	604	587
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda	26.424	26.424	19.328	(7.759)	(5.112)	(3.578)	(3.606)	13.530	13.258
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda	43.687	43.687	15.544	7.777	(7.211)	(4.327)	2.528	9.327	11.373
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda	4.970	4.970	924	1.240	401	323	95	924	331
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda	6.219	6.219	2.416	3.596	987	853	(635)	2.415	843
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda	58.481	58.481	1.857	-	(10)	(5)	(35)	929	933
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda	151	151	150	-	9	9	(282)	150	141
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	83	83	(817)	-	-	-	(18)	-	-
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda	85	85	84	-	(12)	(12)	(209)	84	97
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	810	810	(3.483)	643	(1.430)	(1.001)	(9.572)	-	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda	89.374	89.374	31.732	7.144	(4.203)	(2.522)	2.664	19.039	22.161
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	3.181	3.181	(2.437)	3.499	(4.765)	(3.812)	(1.407)	-	113
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda	18.602	18.602	2.082	24.456	(129)	(116)	325	1.874	8.560
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda	6.906	6.906	5.717	(395)	(4.560)	(3.420)	(3.027)	4.288	7.993
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda	30.815	30.815	20.506	13.351	(4.663)	(3.497)	(3.910)	15.380	18.502
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda	152.793	152.793	36.972	49.116	(29.934)	(20.954)	5.148	25.881	47.150
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda	21.096	21.096	21.072	-	(192)	(173)	25	18.964	12.928
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda	59.288	59.288	11.560	31.749	2.975	2.083	(149)	8.092	4.189
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda (iii)	5.129	5.129	(455)	-	377	377	(799)	-	-
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda	35.101	35.101	12.846	11.887	(4.434)	(3.547)	(7.980)	10.277	21.824
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda	33.534	33.534	15.295	(17.162)	(10.692)	(5.346)	2.230	7.648	10.594
SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda	72.343	72.343	25.367	-	(26)	(18)	124	17.757	8.990
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda	17.582	17.582	15.899	2.069	(1.562)	(781)	(785)	7.949	13.255
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda	226.748	226.748	84.346	89.164	29.286	11.714	17.115	33.738	28.424
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda	2.172	2.172	1.881	77	(812)	(406)	323	941	2.472
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda	17.047	17.047	16.985	-	(8)	(3)	(59)	6.794	6.757
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda	33.307	33.307	9.845	13.828	2.958	2.515	3.189	8.368	4.494

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2016
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Residencial La Piazza	1.928	1.928	1.797	-	421	189	223	809	858
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda	15.592	15.592	14.697	-	(260)	(117)	(21)	6.513	5.168
						<hr/>		<hr/>	
Total das SPE's administradas em conjunto						(264)	357	17.855	16.145
						<hr/>		<hr/>	
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)						-	-	151.471	92.798
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)						-	-	14.363	15.818
Outros						<hr/>		<hr/>	
Total geral						(48.988)	136.562	1.739.967	1.711.134

- (i)

Os juros incorridos sobre as debêntures de emissão da controladora e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram remetidos para as sociedades controladas através de aumento de capital, são capitalizados aos empreendimentos em que os recursos foram aplicados e estão 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 7).
- (iii)

Visto que as referidas empresas apresentaram Patrimônio Líquido negativo, a Companhia constituiu passivo a descoberto correspondente a sua participação no capital social destas empresas.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2016
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Imobilizado

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

	Controladora						Total do ativo
	Computadores	Veículos	Móveis e	Benfeitorias em imóveis	Instalações, máquinas e	Estande de Vendas, Apto.	
	e softwares		utensílios	de terceiros	equipamentos	Modelo e Outros	
Custo ou avaliação							Imobilizado
Saldos em 31 de Dezembro de 2015	3.845	577	2.551	-	2.352	10.623	19.948
Adições	108	-	19	-	-	2.087	2.214
Baixa	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Transferência	495	-	4.401	4.517	3.273	(12.686)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	4.448	577	6.971	4.517	5.625	-	22.138
Depreciação							
Saldos em 31 de Dezembro de 2015	(3.061)	(274)	(1.097)	-	(1.234)	-	(5.666)
Depreciação do exercício	(318)	(96)	(238)	-	(263)	-	(915)
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	(3.379)	(370)	(1.335)	-	(1.497)	-	(6.581)
Valor residual							
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	1.069	207	5.636	4.517	4.128	-	15.557
Saldos em 31 de Dezembro de 2015	784	303	1.454	-	1.118	10.623	14.282
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%		

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2016
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado						Total do ativo Imobilizado
	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, Máquinas e Equipamentos	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	
Custo ou avaliação							
Saldos em 31 de Dezembro de 2015	3.845	577	2.551	-	2.351	60.244	69.568
Adições	108	-	19	-	-	3.593	3.720
Baixas	-	-	-	-	-	(3.450)	(3.450)
Transferência	495	-	4.401	4.517	3.273	(12.686)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	4.448	577	6.971	4.517	5.624	47.701	69.838
Depreciação							
Saldos em 31 de Dezembro de 2015	(3.061)	(274)	(1.097)	-	(1.234)	(39.133)	(44.799)
Depreciação do exercício	(318)	(96)	(238)	-	(262)	(1.400)	(2.314)
Baixa	-	-	-	-	-	4.842	4.842
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	(3.379)	(370)	(1.335)	-	(1.496)	(35.691)	(42.271)
Valor residual							
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	1.069	207	5.636	4.517	4.128	12.010	27.567
Saldos em 31 de Dezembro de 2015	784	303	1.454	-	1.117	21.111	24.769
Taxas médias de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	28% a 79%	

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos anualmente a cada fechamento de balanço, o qual não foi identificado ajustes ou mudanças significativas na avaliação do exercício anterior.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Intangível

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

	Controladora e Consolidado		
	Software	Outros	Total
Custo ou avaliação			
Saldos em 31 de dezembro de 2015	3.266	3	3.269
Adições	402	-	402
Transferência			
Saldos em 31 de dezembro de 2016	3.668	3	3.671
Amortização			
Saldos em 31 de dezembro de 2015	(2.355)	(1)	(2.356)
Amortização do exercício	(611)	1	(610)
Transferência			
Saldos em 30 de dezembro de 2016	(2.966)	-	(2.966)
Valor residual			
Saldos em 30 de dezembro de 2016	702	3	705
Saldos em 31 de dezembro de 2015	911	2	913

12 Empréstimos e financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Financiamento de obras (i)	94.757	50.740	1.866.617	1.515.293
Contas garantidas e outras (ii)	40.802	118.371	47.447	123.581
	135.559	169.111	1.914.064	1.638.874
Passivo circulante	66.809	169.111	1.084.133	697.003
Passivo não circulante	68.750	-	829.931	941.871

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

(ii) Empréstimos dos quais as garantias são notas promissórias e aval do acionista controlador, remunerados a taxa média de 1,35% a.m.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
2017	-	-	-	567.126
2018	24.999	-	402.045	198.426
2019	25.001	-	248.040	132.925
2020 em diante	18.750	-	179.846	43.394
Passivo não circulante	68.750	-	829.931	941.871

13 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	2016	2015
Segunda emissão	28.702	43.103
Terceira emissão	100.818	126.054
Quarta emissão (i)	127.637	159.647
	257.157	328.804
Passivo circulante	78.308	81.109
Passivo não circulante	178.849	247.695

- (i) Em reunião do Conselho de Administração realizado em 22 de janeiro de 2015, foi aprovada a 4ª emissão de debêntures não conversíveis em ações no valor de R\$ 150.000, amortizados em 5 (cinco) anos, sendo o primeiro vencimento em 02 de fevereiro de 2016 e o último em 02 de fevereiro de 2020, remuneradas a 100% (cem por cento) das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros (D.I), acrescida de um spread ou de uma sobretaxa equivalente a 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano, sendo o primeiro pagamento em 02 de agosto de 2015 e o último em 02 de fevereiro de 2020.

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

	2016
2018	68.849
2019	55.000
2020 em diante	55.000
	178.849

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Características das debêntures (oferta restrita):

	Segunda emissão	Terceira emissão	Quarta emissão	
Data de registro/emissão	01/10/2010	10/12/2012	02/02/2015	
Conversível em ações	Não	Não	Não	
Datas de vencimento	Carência inicial de 2 anos, amortizados semestralmente. Primeira liquidação efetuada em outubro de 2012.	Carência inicial de 2 anos e 6 meses, amortizados semestralmente. Primeira liquidação efetuada em junho de 2015.	Carência inicial de 1 ano, amortizados anualmente. Primeira liquidação será efetuada em fevereiro de 2016	
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI+1,8% ao ano, devidos semestralmente.	CDI+1,90% ao ano, base 252 dias úteis devidos semestralmente.	CDI+1,90% ao ano, base 252 dias úteis devidos semestralmente.	
Espécie de garantia	Nihil - quirografária	Nihil - quirografária	Nihil – quirografária	
Valor nominal	1.000	1.000	1ª série - 100	2ª série - 1.000
Quantidade de títulos emitidos	90	150	1.000	50
Montante emitido	90.000	150.000	100.000	50.000

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. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia cumpriu todas as cláusulas restritivas.

14 Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Consolidado	
	2016	2015
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do IGPM	15.087	12.038
Variação do INCC	297.881	35.978
Variação do CDI	27.985	-
Fixo	48.425	8.103
(-) Ajuste a valor presente	(2.427)	(2.292)
Total	386.951	53.827

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Circulante	96.448	28.036
Não Circulante	290.503	25.791

No ano de 2016 houve um novo acordo em relação ao terreno adquirido de uma das empresas investidas, o qual a forma de pagamento acordada inicialmente seria unidades permutadas, e esta forma de pagamento foi alterada para pagamento em espécie. O valor envolvido desta transação foi de R\$ 165.937. Desta forma, o valor foi reclassificado de “Adiantamento de clientes” para “Credores por imóveis compromissados”.

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

Ano de vencimento	2016
2018	44.510
2019	24.264
2020 em diante	221.729
Total	290.503

15 Aquisições de participações societárias

Sociedade controlada adquirida	Encargos financeiros	Consolidado	
		2016	2015
Klabin Segal SP 29 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda	INCC	-	11.037
Klabin Segal SP 28 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda	INCC	2.696	9.495
MPD Investimentos Imobiliários Ltda	CDI	3.162	10.195
RCFA Engenharia Ltda (atual denominação de Dominus Engenharia Ltda)		450	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda		20	-
Total		6.328	30.727
Passivo circulante		6.328	27.922
Passivo não circulante		-	2.805

Em 31 de dezembro de 2016, as parcelas em aberto possuem vencimento em 2017.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16 Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Recebimentos superiores a receita apropriada	20.198	1.165	54.424	36.602
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	552.316	837.631
Adiantamentos Recebidos	39.574	-	39.574	352
Adiantamentos Recebidos de Empreendimentos com Cláusulas Suspensivas	-	-	30.949	-
	<u>59.772</u>	<u>1.165</u>	<u>677.263</u>	<u>874.585</u>
Circulante	59.772	1.165	285.362	231.008
Não circulante	-	-	391.901	643.577
	<u>59.772</u>	<u>1.165</u>	<u>677.263</u>	<u>874.585</u>

A classificação dos saldos das permutas físicas entre circulante e não circulante é realizada 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	
	2016	2015
No início do exercício	1.528	3.871
Pagamentos efetuados	(23.384)	(32.317)
Encargo do exercício	<u>22.451</u>	<u>29.974</u>
No fim do exercício	<u>595</u>	<u>1.528</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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	
	2016	2015
Regime de apuração		
Imposto corrente		
Lucro presumido	(1.919)	(2.885)
RET - Regime Especial de Tributação	(20.532)	(27.089)
	(22.451)	(29.974)
Imposto diferido (Nota 18)		
Lucro real	153	(121)
Lucro presumido	(6)	844
RET - Regime Especial de Tributação	3.458	(2.034)
	3.605	(1.311)
Encargo no resultado do exercício	(18.846)	(31.285)

(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	
	2016	2015
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(94.718)	155.380
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	(54.372)	(67.568)
	(149.090)	87.812
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	50.691	(29.856)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	(69.690)	(1.308)
Outros	<u>153</u>	<u>(121)</u>
Encargo no resultado do exercício	<u>(18.846)</u>	<u>(31.285)</u>

18 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
IRPJ	1.418	1.018	39.322	42.205
CSLL	<u>519</u>	<u>376</u>	<u>18.267</u>	<u>19.723</u>
	<u>1.937</u>	<u>1.394</u>	<u>57.589</u>	<u>61.928</u>
PIS	80	118	7.211	7.941
COFINS	<u>364</u>	<u>536</u>	<u>33.320</u>	<u>36.694</u>
	<u>444</u>	<u>654</u>	<u>40.531</u>	<u>44.635</u>
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	2.381	2.048	98.120	106.563
Circulante	<u>365</u>	<u>515</u>	<u>31.448</u>	<u>28.102</u>
Não circulante	<u>2.016</u>	<u>1.533</u>	<u>66.672</u>	<u>78.461</u>

18.1 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	
	2016	2015	2016	2015
Em 1 ano	365	514	31.448	28.102
Acima de 1 ano	<u>79</u>	<u>140</u>	<u>9.083</u>	<u>16.533</u>
	<u>444</u>	<u>654</u>	<u>40.531</u>	<u>44.635</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 é apresentado a seguir:

Natureza	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Civil	115	74	9.815	6.492
Trabalhistas	36	40	56	40
	151	114	9.871	6.532

Movimentação das provisões

	Controladora		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2015	40	74	114
Complemento (reversão)	(4)	41	37
Saldos em 31 dezembro de 2016	36	115	151

	Consolidado		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	40	6.492	6.532
Complemento (reversão) (i)	16	3.323	3.339
Saldos em 31 dezembro de 2016	56	9.815	9.871

(i) Refere-se a indenizações por atraso de obra, condomínio, comissões e danos morais.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abaixo demonstramos a movimentação das provisões ocorrida no exercício de 2015:

	Controladora			
	<u>Previdenciárias</u>	<u>Trabalhistas</u>	<u>Cíveis</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 dezembro de 2014	2.227	570	432	3.229
Complemento (reversão)	<u>(2.227)</u>	<u>(530)</u>	<u>(358)</u>	<u>(3.115)</u>
Saldos em 31 dezembro de 2015	<u>-</u>	<u>40</u>	<u>74</u>	<u>114</u>
	Consolidado			
	<u>Previdenciárias</u>	<u>Trabalhistas</u>	<u>Cíveis</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2014	2.227	570	662	3.459
Complemento (reversão)	<u>(2.227)</u> (i)	<u>(530)</u>	<u>5.830</u> (ii)	<u>3.073</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015	-	40	6.492	6.532

(i) Refere-se a reversão de encargos sobre remunerações, com prazo prescrito nesse exercício.

(ii) Refere-se a indenizações por atraso de obra, condomínio, comissões e danos morais.

(b) Outros processos em andamento (classificação de perda "Possível"), não provisionadas no balanço

A Companhia e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda é considerado pela administração, e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos, como possível, e para os quais nenhuma provisão foi reconhecida. Esses valores são avaliados e atualizados numa periodicidade, nunca inferior a um ano, como segue:

Natureza	Controladora e Consolidado	
	2016	2015
Cíveis (i)	99.616	155.261
Tributárias	8.489	-
Trabalhistas	3.817	2.499
	111.923	157.760

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) Referem-se principalmente a indenizações por atraso de obra, taxas condominiais e danos morais.

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 sócia ostensiva está desenvolvendo determinados empreendimentos imobiliários, sendo representados substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros investidores, que no momento da formatação dos empreendimentos imobiliários, ficaram com um percentual de participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs).

21 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social da Companhia está representado por 325.881.749 ações ordinárias nominativas (2015 - 257.699.937), sem valor nominal, totalmente integralizadas.

O Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 20 de setembro de 2016, aprovou o aumento de capital, dentro do limite autorizado, no valor de até R\$ 120.000.001,44 (Cento e vinte milhões e um real e quarenta e quatro centavos), com a subscrição de até 68.181.819 (sessenta e oito milhões, cento e oitenta e um mil, oitocentos e dezenove) novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, pelo preço de emissão de R\$ 1,76 (um real e setenta e seis centavos), por ação.

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 retenção de lucros

Reserva de lucros constituída em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e do artigo 5º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 469, de 2 de maio de 2008. O prejuízo do exercício de 2016, será compensado com lucros retidos de exercícios anteriores.

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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Adicionalmente ficou deliberado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 21 de março de 2017, não distribuir dividendos, devido ao prejuízo no exercício.

Abaixo demonstramos o cálculo dos dividendos do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015:

	<u>2015</u>
Lucro líquido do exercício	68.873
Constituição da reserva legal	3.444
Base de cálculo	<u>65.429</u>
Dividendo mínimo estatutário - %	25
Dividendo obrigatório calculado	<u><u>16.357</u></u>

21.3 Lucro (prejuízo) por ação

(a) Básico e diluído

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(103.207)	68.873
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	<u>264.530</u>	<u>251.913</u>
Lucro (prejuízo) básico por ação - R\$	<u><u>(0,3902)</u></u>	<u><u>0,2734</u></u>

O lucro (prejuízo) 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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(103.207)	68.873
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	<u>270.317</u>	<u>257.700</u>
Lucro (prejuízo) diluído por ação - R\$	<u>(0,3818)</u>	<u>0,2673</u>

21.4 Ações em tesouraria

Plano de recompra

Em continuidade ao plano de recompra de ações da Companhia, o Conselho de Administração, em reunião realizada no dia 30 de março de 2016, aprovou a aplicação de lucros e/ou reservas de lucros disponíveis para execução de plano de recompra de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Companhia, em uma única operação ou em uma série de operações, em conformidade com o disposto no Artigo 26, item (xvii) do Estatuto Social da Companhia e com a ICVM 10/80, conforme as seguintes condições (“Plano de Recompra de Ações”). O objetivo da Companhia na execução do Plano de Recompra de Ações é incrementar a geração de valor para seus acionistas em razão do desconto atual das ações no mercado, por meio da aplicação de recursos disponíveis para a aquisição das ações em bolsa de valores, a preços de mercado, para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação das ações no mercado ou sua destinação ao eventual exercício de opções de compra de ações no âmbito do Plano de Opção da Companhia, sem redução do capital social da Companhia. O limite para recompra neste plano é de 5.112.311 (cinco milhões, cento e doze mil, trezentas e onze) ações.

Abaixo demonstramos a movimentação das ações em tesouraria:

	<u>Quantidade</u>
Recompra de ações no exercício de 2014	1.781
Recompra de ações no exercício de 2015	<u>4.006</u>
	<u>5.337</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As opções de recompra de ações estão limitadas apenas a quantidades de ações e não a valores. No exercício de 2016 não houve recompra de ações pela Companhia.

22 Participação de acionistas não controladores

Os montantes destacados no balanço patrimonial (patrimônio líquido) e no resultado do exercício 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 formatação dos empreendimentos imobiliários, ficaram com um percentual de participação nas Sociedades de Propósito Específico (SPEs).

23 Receita

A reconciliação entre as vendas brutas e a receita líquida é como segue:

Receita	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Com venda de imóveis	829	2.034	899.069	1.317.731
Receita de serviços	3.409	3.645	3.409	3.661
	4.238	5.679	902.478	1.321.392
Ajuste a valor presente	-	-	18.203	14.610
Tributos sobre vendas	(392)	(812)	(18.727)	(28.603)
Receita líquida	3.846	4.867	901.954	1.307.399

24 Despesas por natureza

(a) Administrativas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Pessoal	(20.203)	(29.066)	(20.243)	(29.139)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(7.846)	(6.830)	(7.846)	(6.830)
Ocupação	(6.679)	(6.760)	(23.607)	(17.339)
Serviços profissionais	(5.416)	(6.186)	(11.801)	(13.399)
Materiais gerais	(1.733)	(1.664)	(2.240)	(2.610)
Despesas legais	(1.099)	(326)	(8.901)	(7.155)
Despesas com depreciação e amortização	(1.525)	(1.536)	(1.525)	(1.536)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Reparos e manutenções	(38)	(184)	(4.714)	(5.048)
Viagens, hospedagens e transportes	(1.421)	(1.363)	(2.034)	(2.139)
Patrocínios	(51)	(38)	(1.866)	(958)
Outras despesas administrativas	(796)	(262)	(1.563)	(970)
	<u>(46.807)</u>	<u>(54.215)</u>	<u>(86.340)</u>	<u>(87.123)</u>
Despesas tributárias	(258)	(1.788)	(6.749)	(8.226)
	<u>(47.065)</u>	<u>(56.003)</u>	<u>(93.089)</u>	<u>(95.349)</u>

(b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Publicidade e propaganda	(881)	(924)	(16.024)	(22.891)
Stand de venda	-	-	(8.662)	(24.238)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(3.170)	(8.846)
Comissões de vendas	(10)	(10)	(23.309)	(27.535)
Taxa de administração	(18)	(29)	(188)	(661)
	<u>(909)</u>	<u>(963)</u>	<u>(51.353)</u>	<u>(84.170)</u>

25 Outras receitas e (despesas)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Reversão (complemento) de provisões (Nota 19)	(36)	3.115	(3.339)	(3.074)
Provisão para rescisões de contratos de cliente	6.257	(6.257)	(15.728)	(6.257)
Outras receitas (despesas)	(2.437)	(3.189)	639	(612)
	<u>3.784</u>	<u>(6.331)</u>	<u>(18.428)</u>	<u>(9.943)</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Receitas e (despesas) financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Receitas de aplicações financeiras	2	3.927	5.739	19.825
Variação monetária ativa	4.502	4.861	27.683	50.576
Juros ativos s/ contratos	2.385	2.329	40.231	37.449
Juros e multas por atraso	50	71	772	1.430
Outras receitas financeiras	205	157	479	528
	7.144	11.345	74.904	109.808
Despesas financeiras				
Juros pagos ou incorridos (i)	(18.906)	(11.966)	(65.892)	(30.580)
Variação monetária passiva	(1.798)	(2.019)	(9.225)	(6.761)
Comissões e despesas bancárias	886	(4.750)	(3.559)	(7.948)
Outras despesas financeiras	(487)	(279)	(25.089)	(19.843)
	(20.305)	(19.014)	(103.765)	(65.132)
Financeiras líquidas	(13.161)	(7.669)	(28.861)	44.676

- (i) Os recursos captados através das debêntures, empréstimos e financiamentos 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 findo em 31 de dezembro de 2016, foram capitalizados juros no montante de R\$ 19.973.

27 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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Conforme mencionado na Nota 6, o saldo de contas a receber de imóveis concluídos, incide juros de 12% a.a. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Notas 4 e 5.

As taxas de juros sobre 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.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento imobiliário, o qual está sujeito à 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 à variação do INCC e para o qual existe um *hedge* natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

(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 e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e 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 2016:

	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamentos	1.084.133	650.085	179.846	1.914.064
Debêntures	78.308	123.849	55.000	257.157
Credores por imóveis compromissados	96.448	68.774	221.729	386.951
Aquisições de participações societárias	6.328	-	-	6.328
	<u>1.265.217</u>	<u>842.708</u>	<u>456.575</u>	<u>2.564.500</u>

(d) **Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM**

Apresentamos a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais a Companhia está exposta no final do exercício. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia no exercício, levando em consideração o período projetado de três meses para essa avaliação são sua exposição as variações dos índices de mercado. Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros. Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2016
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Dados consolidados	31 de Dezembro de 2016		31 de Dezembro de 2015		Risco	Valores e taxas ao ano para 2016		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	9.164		110.327					
CDI	9.164		110.327		Queda do CDI	10,81%	8,11%	5,41%
Aplicações financeiras (Nota 5)	2.354		7.434					
CDI	2.354		7.434		Queda do CDI	10,81%	8,11%	5,41%
Contas a receber de Clientes (Nota 6)	1.913.606		2.157.940					
IGP-M	918.720		784.513		Queda do IGP-M	5,00%	3,75%	2,50%
INCC	994.886		1.373.427		Queda do INCC	6,13%	4,60%	3,07%
Financiamentos (Nota 12)		1.914.064		1.638.874				
TR		1.866.617		1.515.293	Alta da TR	0,99%	1,23%	1,48%
CDI		47.447		123.581	Alta do CDI	10,81%	13,51%	16,22%
Debêntures (Nota 13)		257.157		328.804				
CDI		257.157		328.804	Alta do CDI	10,81%	13,51%	16,22%
Aquisição de participação (Nota 15)		5.859		30.727				
INCC		2.696		20.532	Alta do INCC	6,13%	7,67%	9,20%
CDI		3.163		10.195	Alta do CDI	10,81%	13,51%	16,22%
Credores por imóveis (Nota 14)		340.953		48.016				
INCC		297.881		35.978	Alta do INCC	6,13%	7,67%	9,20%
IGP-M		15.087		12.038	Alta do IGP-M	5,00%	6,25%	7,50%
CDI		27.985		-	Alta do INCC	6,13%	7,67%	9,20%

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 29).

(e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia 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, a Companhia 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, a Companhia 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 prazo, 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 2016 e 2015, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2016	2015
Total dos financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	2.171.221	1.967.677
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(78.535)	(136.404)
(-) Aplicações financeiras	<u>(190.336)</u>	<u>(198.948)</u>
Dívida líquida	1.902.350	1.632.325
Total do patrimônio líquido	<u>1.875.644</u>	<u>1.870.312</u>
Total	<u>3.777.994</u>	<u>3.502.637</u>
Índice de alavancagem financeira - %	<u>50,4%</u>	<u>46,6%</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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.

A Companhia 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).
- . 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\$ 187.351 e apresentados na rubrica de Aplicações financeiras (Nota 5) que possui preço cotado em mercado ativo (Nível 1), os demais ativos mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado (não há passivos nessa modalidade), no montante de R\$ 12.149 (Notas 4) 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, Certificado de Depósito Bancário (CDB)) 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 e ativos financeiros disponíveis para venda (Notas 4 e 5), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28

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.

Os créditos garantidos somam R\$ 909.663 conforme demonstrado a seguir:

Controladora/SPEs

Helbor Empreendimentos S.A	48.573
Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	299
HESA 100 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.231
HESA 104 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.340
HESA 105 - Investimentos Imobiliários Ltda.	26.590
HESA 106 - Investimentos Imobiliários Ltda.	11.118
HESA 111 - Investimentos Imobiliários Ltda.	34.263
HESA 112 - Investimentos Imobiliários Ltda.	60.400
HESA 113 - Investimentos Imobiliários Ltda.	2.040
HESA 120 - Investimentos Imobiliários Ltda.	12.787
HESA 123 - Investimentos Imobiliários Ltda.	75.400
HESA 126 - Investimentos Imobiliários Ltda.	56.187
HESA 128 - Investimentos Imobiliários Ltda.	11.241
HESA 130 - Investimentos Imobiliários Ltda.	15.741
HESA 131 - Investimentos Imobiliários Ltda.	1.609
HESA 134 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.729
HESA 140 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10.452
HESA 143 - Investimentos Imobiliários Ltda.	2.451
HESA 148 - Investimentos Imobiliários Ltda.	14.870
HESA 152 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.360
HESA 153 - Investimentos Imobiliários Ltda.	15.000
HESA 154 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10.682
HESA 158 - Investimentos Imobiliários Ltda.	32.444
HESA 160 - Investimentos Imobiliários Ltda.	52.854
HESA 164 - Investimentos Imobiliários Ltda.	3.894
HESA 167 - Investimentos Imobiliários Ltda.	75.340
HESA 169 - Investimentos Imobiliários Ltda.	21.904
HESA 175 - Investimentos Imobiliários Ltda.	38.617
HESA 41 - Investimentos Imobiliários Ltda.	20.478
HESA 50 - Investimentos Imobiliários Ltda.	16.671
HESA 55 - Investimentos Imobiliários Ltda.	27.229
HESA 62 - Investimentos Imobiliários Ltda.	39.985
HESA 67 - Investimentos Imobiliários Ltda.	3.798
HESA 69 - Investimentos Imobiliários Ltda.	24.708

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

HESA 74 - Investimentos Imobiliários Ltda.	54.000
HESA 80 - Investimentos Imobiliários Ltda.	2.000
HESA 88 - Investimentos Imobiliários Ltda.	13.726
HESA 93 - Investimentos Imobiliários Ltda.	2.602
HESA 96 - Investimentos Imobiliários Ltda.	52.050
	<u>909.663</u>

29 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 2.22 as principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

	Consolidado	
	2016	2015
Receitas a apropriar		
Receita de unidades vendidas (Nota 6)	2.191.375	3.528.852
(-) Receita apropriada	(1.791.531)	(2.462.780)
(=) Receita a apropriar	399.844	1.066.072
Custos orçados de unidades em construção	2.381.566	3.646.343
(-) Custo incorrido unidades dos imóveis a comercializar	(658.037)	(869.974)
(-) Custo a incorrer dos imóveis a comercializar	(261.130)	(504.678)
(=) Custo orçado das unidades vendidas	1.462.399	2.271.691
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(1.204.164)	(1.593.735)
Custo a incorrer das unidades vendidas	258.235	677.956
Lucros reconhecidos de unidades vendidas		
Receita apropriada (Nota 6)	1.791.531	2.462.780
(-) Impostos s/ venda	(65.391)	(89.891)
(=) Receita líquida apropriada	1.726.140	2.372.889
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(1.204.164)	(1.593.735)
(-) Encargos financeiros apropriados	(69.201)	(69.232)
(=) Lucro bruto	452.775	709.922
Margem bruta	26,23%	29,92%

Lucros a apropriar de unidades vendidas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Receita a apropriar (Nota 6)	399.844	1.066.072
(-) Impostos s/ venda	(14.594)	(38.912)
Receita líquida	385.250	1.027.160
(-) Custos a apropriar de unidades vendidas	(258.235)	(677.956)
(-) Encargos financeiros a apropriar	(20.888)	(12.102)
(=) Lucro bruto	106.127	337.102
Margem bruta	27,55%	32,82%
Despesas comerciais a apropriar	15.852	23.725
(=) Lucro operacional	90.275	313.377

Nestes saldos não estão sendo considerados o ajuste a valor presente e as vendas canceladas.

30 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.

* * *