

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

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. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, 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 da Companhia aprovou a emissão dessas demonstrações financeiras em reunião realizada em 24 de março de 2015.

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 demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e de suas controladas, que 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 períodos;

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 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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

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

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 as debêntures, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas, são capitalizados e apresentados nas 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 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

sociedades controladas e controladas em conjunto, cuja participação percentual na data destas informações contábeis é assim composta:

(i) Controladas

Controladas	Percentual de participação	
	31/12/2014	31/12/2013
Razão social		
SCP Edifício Helbor Tower	45,00	45,00
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	97,50	97,50
SCP Howa	94,99	94,99
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	99,99	99,99
SCP Helbor Tendence	99,99	99,99
SCP Residencial Helbor Acqualife	99,99	99,99
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	99,99	99,99
SCP Coral Gables	89,99	89,99
SCP Esplanada Life Club	90,00	90,00
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	90,00	90,00
SCP Helbor Reserva do Itapety	99,99	99,99
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliarios Ltda	90,00	90,00
SPE Novaes Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Seis Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Washington Investimentos Imobiliarios Ltda	90,00	90,00
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Aicás Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Portugal Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Americo Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Iperoig Investimentos Imobiliarios Ltda	60,00	60,00
SPE LM Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Nebias Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliarios Ltda	90,00	90,00
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliarios Ltda	75,00	75,00
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliarios Ltda	75,00	75,00
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliarios Ltda	75,00	75,00
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliarios Ltda	80,00	80,00

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	90,00
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	95,00
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda	95,00	95,00
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda	60,00	80,00
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	95,00
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	95,00
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda	-	90,00
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda	85,00	99,99
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	99,99
SPE Hesa 144 Investimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda	50,00	99,99
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda	85,00	99,99
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	99,99
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 161 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 162 Investimentos Imobiliários Ltda	65,00	99,99
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	99,99
SPE Hesa 165 Investimentos Imobiliários Ltda	34,00	99,99
Hesa 167 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda	60,00	-
Hesa 168 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda	40,00	-
Hesa 169 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda	90,00	-
Hesa 170 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda	99,99	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliarios Ltda	85,00	85,00
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00
SPE Emilio Investimentos Imobiliarios Ltda	95,00	95,00
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliarios Ltda	40,00	40,00
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda	65,00	65,00
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda - Green Style	70,00	70,00
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliarios Ltda	40,00	40,00
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	50,00
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,00	70,00
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda	70,00	70,00
SPE Goiania Incorporação 15 Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda	-	60,00
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00
SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
Tapirapé Empreendimentos Ltda	50,00	50,00
Jacarandá Incorporadora Ltda	50,00	50,00
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda	40,00	40,00
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda	40,00	40,00
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda	85,00	85,00
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda	54,00	54,00
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00
SPE Brasil Incorporação 44 Ltda	60,00	60,00
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Controladas em conjunto (não consolidadas)

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2014	31/12/2013
Alden Desenvolvimento Imobiliario Ltda	50,00	50,00
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	45,00	45,00
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	-	45,00
New Business Style	-	60,00
Absolut Bussines Style	40,00	40,00
Residencial La Piazza	45,00	45,00

(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. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.7.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data de sua negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos, neste último caso, desde que 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- . mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
- . condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, 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 2014

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 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. Adicionalmente, a administração avaliou os eventuais impactos sobre a provisão para distratos e julgou o efeito imaterial para 31 de dezembro de 2014.

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 das debêntures – 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 dos imóveis vendidos".

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

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.

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 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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment* são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.14 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.

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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2014

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\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais 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 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 2014 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 2014 representam, respectivamente, o montante de R\$ 59.630 (R\$ 12.640 em 2013) e R\$ 21.301 (R\$

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4.493 em 2013) representados substancialmente por prejuízo fiscal 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".

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 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 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.23 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. O IFRS 9 foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010 e substituiu os trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros. O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. A determinação é feita no reconhecimento inicial. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros. Com relação ao passivo financeiro, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo IAS 39. A principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria entidade é registrada em outros resultados abrangentes e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. A Companhia está avaliando o impacto total do IFRS 9. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2015.
- IFRS 15 – Receita de contratos de clientes, trata do reconhecimento da receita refletido pela contraprestação (pagamento) esperado, pelo controle desses bens ou serviços. A norma irá tratar os contratos de forma mais abrangente, modificando substancialmente a forma de reconhecimento e divulgação. A norma emitida em maio de 2014 pelo IASB terá vigência a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, podendo ser adotada antecipadamente. A Companhia está avaliando os impactos de sua adoção.
- IAS 27 – *Separate Financial Statement*, (revisão do CPC 07 – “Metodo de Equivalência Patrimonial em Demonstrações Separadas”), altera a redação do CPC 35 – “Demonstrações Separadas” para incorporar as modificações efetuadas pelo IASB no IAS 27, que passa a permitir a adoção do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, alinhando, dessa forma, as práticas contábeis brasileiras às normas internacionais de contabilidade. A Companhia optou em adotar a referida norma de forma antecipada.

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

2.24 Avaliação dos impactos da Lei 12.973/2014 (Medida Provisória nº 627)

Com a publicação da Instrução Normativa 949/2009 a Companhia e suas controladas optaram pelo RTT (Regime Tributário de Transição) que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida em Lei nº 11.941/09, por meio de registros no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação da escritura mercantil.

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória (MP) nº 627 que revogava o Regime Tributário de Transição (RTT) entre outras providências. Em 13 de maio de 2014 foi publicada a Lei 12.973, resultado da conversão da MP 627, que entre outras providências: (i) revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) a partir de 2015, com introdução de novo regime tributário; (ii) altera o Decreto-Lei nº 1.598/77 em relação ao cálculo do imposto de renda da pessoa jurídica e da contribuição social sobre o lucro líquido. O novo regime tributário previsto na Lei 12.973 passa a vigorar a partir de 2014, caso a empresa exerça tal opção. Dentre os dispositivos da Lei 12.973, destacam-se alguns que dão tratamento à distribuição de lucros e dividendos, cálculo dos juros sobre capital próprio e critério de cálculos da

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

equivalência patrimonial durante a vigência do RTT. Com base na nossa melhor interpretação do texto corrente da referida Lei, decidimos por não antecipar a aplicação da Lei para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

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.

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.

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.

Contingências

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

A Companhia e suas controladas poderão periodicamente 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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

periodicamente e atualizadas pela administração, amparada por seus assessores legais externos.

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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Caixas e bancos	4.855	415	45.618	32.684
Aplicações financeiras (*)	14.264	41.630	190.299	294.277
	<u>19.119</u>	<u>42.045</u>	<u>235.917</u>	<u>326.961</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	
	31/12/2014	31/12/2013
Certificado de depósito bancário (i)	1.046	-
Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) (ii)	27.600	11.027
	<u>28.646</u>	<u>11.027</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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Companhia adquiriu Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), junto a órgãos públicos e terceiros, não tendo como intenção, no registro inicial, de sua incorporação a empreendimentos, motivo pelo qual estão apresentados sob a classificação de "Ativos financeiros disponíveis para venda". Cabe ressaltar que o critério para o registro dos CPACs nos estoques é a partir do registro formal (gravame) na SPE. A variação do valor de aquisição para o valor justo está classificada na rubrica de "Ajuste de avaliação patrimonial", no patrimônio líquido.

Segue a movimentação dos CEPACs no exercício:

Saldo em 31/12/2013.....	11.027
(-) CEPAC's gravados (Nota 7 (i))..	(8.812)
(+) Aquisições.....	16.648
(-) Alienações.....	(1.147)
(+/-) Variação Valor Justo.....	9.884
Saldo em 31/12/2014.....	27.600

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Empreendimentos em construção				
Receita unidades vendidas em construção	15.926	15.949	4.540.011	4.515.598
(-) Receita a apropriar	(2.722)	(3.469)	(1.855.014)	(2.168.737)
= Receita apropriada	13.204	12.480	2.684.997	2.346.861
(+) Adiantamentos de clientes	1.269	1.374	369.470	386.709
(-) Recebimentos acumulados	(11.740)	(10.448)	(1.588.542)	(1.378.837)
Contas a receber unidades em construção (i)	2.733	3.406	1.465.925	1.354.733
Contas a receber unidades concluídas	7.929	19.415	650.781	914.465
Total a receber de clientes	10.662	22.821	2.116.706	2.269.198
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(57.063)	(51.371)
Outros créditos a receber (iii)	16.236	16.684	54.494	75.081
Total do contas a receber	26.898	39.505	2.114.137	2.292.908
Circulante	16.687	31.353	1.214.118	1.402.559
Não Circulante	10.211	8.152	900.019	890.349

(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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2014 de 5,70% a.a. (2013 - 4,38% a.a.).
- (iii) Saldo a receber basicamente representado por venda de participações societárias, taxas de administração, créditos a receber de parceiros referente a sua participação no financiamento de obras e cheques a receber.

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

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do Ajuste a Valor Presente (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, 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:

31/12/2014		
Ano	Controladora	Consolidado
Vencidas		
Até 3 meses	772	113.173
De 3 a 6 meses	189	33.560
Mais de 6 meses	3.828	136.054
Vencidas (ii)	4.789	282.787
A vencer		
2015	9.217	965.198
2016	8.769	867.428
2017 em diante	28.774	2.058.878
A vencer (iii)	46.760	3.891.504
Total da carteira (i)	51.549	4.174.291

- (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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

considera que o risco de crédito dos empreendimentos em construção é remoto, face a posse do imóvel ser concedida apenas para os clientes que estiverem adimplentes e cumprindo com as demais disposições contratuais. Por outro lado, está monitorando os processos de repasse e seus reflexos em distratos, de tal maneira que possa efetuar estimativas dos efeitos de eventuais operações que possam a vir serem distratadas. Com base em dados históricos, a administração julga não haver expectativa de efeitos significativos adicionais por distratos, bem como não possui histórico de perdas significativas no contas a receber de unidades concluídas. As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 não contemplam provisão para distratos ou para créditos de liquidação duvidosa.

- (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.

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Imóveis concluídos	743	3.569	207.482	79.443
Terrenos a incorporar (i)	814	814	1.425.874	1.365.097
Imóveis em construção	-	-	865.233	654.831
Loteamentos a comercializar	1.168	965	1.168	965
Juros apropriados (ii)	-	-	49.153	34.359
Total	2.725	5.348	2.548.910	2.134.695
Circulante	1.911	4.534	1.499.874	1.450.941
Não circulante	814	814	1.049.036	683.754

- (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. Adicionalmente, o impacto da reclassificação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) da rubrica "Aplicações financeiras" - Nota 5, no montante de R\$ 8.812 para a rubrica "Estoques", foi registrado no período, pelo valor de custo da data de aquisição do título.
- (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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

estão apresentados na rubrica "Investimentos" - Nota 9).

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

8 Saldos e transações com partes relacionadas

8.1 Saldos e transações com controladas

(a) Saldos

(i) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
SCP Rio Acima Howa	-	22	-	-
	75		-	-
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat		10		
SCP Residencial Helbor Acqualife	-	99	-	-
SCP Helbor Reserva do Itapety	-	7	-	-
SCP Helbor Tower	-	1	-	-
SCP Coral Gables	50	-	-	-
SCP Esplanada Life Club	550	-	-	-
SPE Washington Investimentos Imobiliarios Ltda	3.186	3.546	-	-
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda	1.800	-	-	-
SPE LM Investimentos Imobiliarios Ltda	-	190	-	-
SPE Nebias Investimentos Imobiliarios Ltda	-	9.389	-	-
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda	-	273	-	-
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda	909	-	-	-
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda	5.649	9.249	-	-
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda	50	1.271	-	-
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda	500	-	-	-
SPE Hesa 13 - Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda	-	217	-	-
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda	-	175	-	-
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda	-	3.820	-	-
SPE Hesa 24 - Investimentos Imobiliários Ltda	1.645	-	-	-
SPE Hesa 25 - Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda	550	-	-	-
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda	1.855	2.765	-	-
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda	10			

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda	3.570	-	-	-
SPE Hesa 36 - Investimentos Imobiliários Ltda	6.249	-	-	-
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda	4.180	-	-	-
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda	16.080	-	-	-
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda	3.890	-	-	-
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda	6.359	-	-	-
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda	8.288	10.913	-	-
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda	-	71	-	-
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	-	-
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda	-	1.100	-	-
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda	-	869	-	-
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda	7.849	1	-	-
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda	150	-	-	-
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda	-	1.260	-	-
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda	2.350	8.349	-	-
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda	-	15	-	-
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda	4.942	4.942	-	-
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda	-	1.400	-	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda	-	210	-	-
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda	1.360	-	-	-
SPE Hesa 136 - Investimentos Imobiliários Ltda	2.424	-	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.570	6.581	5.570	6.581
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda	204	324	-	-
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda	10	4.171	-	-
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda	504	819	-	-
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda	130	-	-	-
Travessa São José - Helbor Magnifiqué	7.649	-	-	-
Jacarandá Incorporadora Ltda	-	8.956	-	-
	98.597	81.015	5.570	6.581

(ii) Passivo circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
SCP Helbor Reserva do Itapety	-	123	-	-
SCP Rio Acima Howa	-	47	-	-
	-	170	-	-

(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 2014, foi reconhecido como receita na controladora, o montante de R\$ 8.671 (2013 - R\$ 2.388).

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 pago no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$ 880 (2013 - R\$ 734). Os contratos têm vigência de 60 meses e são reajustados, a cada 12 meses, pelo maior índice entre IGP-M, IGPDI, INPC e IPCA.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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	
	31/12/2014	31/12/2013
Salários e honorários	4.524	4.424
Remuneração do conselho de Administração	330	344
Encargos sociais	971	954
Participação nos lucros ou resultados	2.411	1.933
	8.236	7.655

- 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	
	31/12/2014	31/12/2013
No início do exercício	1.435.226	1.147.136
Aumento de capital	313.748	291.473
Redução de capital	(218.174)	(143.073)
Efeito reflexo do ajuste a valor justo das aplicações financeiras disponíveis para vendas de controladas	7.940	(15.748)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dividendos pagos	(274.774)	(212.968)
Provisão para passivo a descoberto	2.933	3.251
Equivalência patrimonial	258.353	355.443
Outros	(1.960)	(2.336)
	<u>1.523.291</u>	<u>1.423.178</u>
Encargos financeiros (*)	<u>16.614</u>	<u>12.048</u>
No fim do exercício	<u><u>1.539.905</u></u>	<u><u>1.435.226</u></u>

(*) Os juros relativos às debêntures empregados pela controladora na compra de terrenos são registrados como investimento na controladora e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Detalhes do saldo de investimentos

	Informações financeiras resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
SCP Edifício Helbor Tower	501	501	400	290	154	69	59	180	304
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	1.955	1.955	1.699	402	495	483	156	1.657	1.437
SCP Howa	7.406	7.406	6.994	3.778	(1.232)	(1.170)	4.719	6.645	12.546
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	1.597	1.597	1.462	-	241	241	308	1.462	1.881
SCP Helbor Tendence	1.115	1.115	909	-	110	110	202	909	1.099
SCP Residencial Helbor Acqualife	1.768	1.768	1.510	-	204	204	89	1.510	1.346
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	863	863	501	47	50	50	1.834	501	3.001
SCP Coral Gables	4.012	4.012	3.685	3.187	(223)	(201)	1.065	3.316	4.624
SCP Esplanada Life Club	7.145	7.145	5.406	1.934	(470)	(423)	697	4.865	24.287
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	8.443	8.443	5.649	-	17	15	(233)	5.084	5.068
SCP Helbor Reserva do Itapety	5.910	5.910	5.664	501	(979)	(979)	(220)	5.663	7.541
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliarios Ltda	11	11	1	-	(99)	(99)	(179)	1	-
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliarios Ltda	46.457	46.457	14.288	27.626	3.952	3.557	1.681	12.860	5.703
SPE Novaes Investimentos Imobiliarios Ltda	88	88	87	-	(6)	(6)	138	87	93
SPE Seis Investimentos Imobiliarios Ltda	3	3	3	-	(5)	(5)	(8)	3	8
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliarios Ltda	10.747	10.747	2.413	20.117	3.614	3.614	(1.641)	2.413	13.347
SPE Washington Investimentos Imobiliarios Ltda	6.534	6.534	2.719	3.231	1.269	1.142	61	2.447	1.305
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda	8.397	8.397	8.385	-	(456)	(456)	(107)	8.384	7.141
SPE Aicás Investimentos Imobiliarios Ltda	198	198	196	-	(26)	(26)	1.062	196	222
SPE Portugal Investimentos Imobiliarios Ltda	1.189	1.189	1.135	-	121	121	(4)	1.135	1.013
SPE Americo Investimentos Imobiliarios Ltda	1.707	1.707	(156)	187	(266)	(266)	3.095	-	6.261
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliarios Ltda	106.445	106.445	60.705	64.418	12.960	12.959	22.114	60.699	54.739
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliarios Ltda	1.000	1.000	946	844	(1.626)	(1.626)	(737)	946	2.072
SPE Iperoig Investimentos Imobiliarios Ltda	1.676	1.676	1.613	1.676	835	501	(620)	968	227
SPE LM Investimentos Imobiliarios Ltda	3.756	3.756	3.687	415	316	316	1.192	3.687	4.281
SPE Nebias Investimentos Imobiliarios Ltda	3.738	3.738	2.722	11.288	(2.166)	(2.165)	1.239	2.722	5.597
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	147	147	145	1.821	735	735	727	145	1.703
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliarios Ltda	785	785	752	190	83	83	844	752	2.119
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliarios Ltda	109	109	(800)	-	(26)	(26)	(1.369)	-	26
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliarios Ltda	4.306	4.306	(1.433)	2.686	(1.455)	(1.455)	(945)	-	-
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliarios Ltda	1.478	1.478	1.328	1.727	389	389	1.721	1.328	4.549
SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	-	-	-	(58)	-	-
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliarios Ltda	131.729	131.729	61.758	77.002	22.727	22.725	15.451	61.752	33.228
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliarios Ltda	1.085	1.085	498	1.530	481	481	2.237	498	5.216
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliarios Ltda	7.145	7.145	6.892	2.735	74	67	2.327	6.203	5.056
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliarios Ltda	2.980	2.980	2.955	-	22	22	(2.517)	2.955	3.032

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda	8.411	8.411	7.417	6.500	957	670	4.371	5.192	10.752
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda	2.706	2.706	2.586	1.838	(6.425)	(6.425)	3.135	2.586	17.310
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda	792	792	786	-	699	524	(252)	589	65
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda	459	459	453	-	419	314	331	340	175
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda	1.089	1.089	1.068	1.148	1.006	755	39	801	234
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda	773	773	184	21	193	193	800	184	3.940
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda	76	76	64	-	53	53	47	64	871
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda	8.621	8.621	2.758	10.779	1.999	1.399	2.485	1.931	5.922
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda	630	630	629	-	(125)	(100)	7	503	603
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda	12.764	12.764	11.415	59	(656)	(655)	(442)	11.414	9.334
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda	3.908	3.908	2.830	1.452	(246)	(196)	3.118	2.264	3.580
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda	1.232	1.232	997	188	(6.888)	(6.887)	3.811	997	14.284
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda	1.310	1.310	(1.327)	17	(629)	(566)	(637)	-	-
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda	10.719	10.719	10.495	5.205	(365)	(437)	6.256	10.493	11.456
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda	7.247	7.247	554	-	844	844	2.108	554	12.823
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda	44.860	44.860	12.627	7.750	(651)	(651)	1.151	12.626	9.778
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda	20.433	20.433	19.774	30.677	(3.563)	(2.850)	5.624	15.819	24.269
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda	3.288	3.288	3.187	13.053	3.177	2.541	2.356	2.549	9.037
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda	6.187	6.187	1.429	6.087	1.419	1.348	9.712	1.357	20.578
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda	31.158	31.158	13.394	6.683	1.338	937	3.867	9.376	7.249
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda	2.081	2.081	2.080	-	(3)	(3)	1	2.080	2.082
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda	34.615	34.615	(3.174)	12.418	(5.584)	(4.467)	5.388	-	18.624
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda	5.562	5.562	1.395	4.522	988	988	(8.204)	1.395	12.296
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda	7.771	7.771	1.125	7.952	1.098	1.098	(7.898)	1.125	15.386
SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda	6.445	6.445	3.061	-	(94)	(94)	(55)	3.061	3.054
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda	16.080	16.080	1.630	9.278	1.253	1.128	(705)	1.467	339
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda	42.333	42.333	18.672	28.152	7.862	7.861	4.389	18.670	11.958
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda	46.331	46.331	10.779	30.957	7.500	5.625	2.174	8.084	1.784
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda	9.042	9.042	7.257	5.193	(651)	(651)	(695)	7.256	6.208
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda	32.817	32.817	12.409	21.388	3.391	2.713	(932)	9.927	3.774
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda	10.747	10.747	570	-	10	10	6	570	559
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda	40.337	40.337	20.042	18.866	4.210	2.947	6.120	14.030	11.853
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda	29.606	29.606	15.943	10.245	(182)	(109)	6.658	9.566	11.220
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda	29.935	29.935	423	-	6	6	5	423	417
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda	18.342	18.342	306	-	1	1	(1)	306	305
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda	24.025	24.025	12.938	22.047	1.731	1.385	936	10.350	5.045
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda	13.582	13.582	8.150	2.060	(1.138)	(1.024)	(181)	7.335	7.729
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda	65.408	65.408	34.243	53.443	10.029	7.522	3.744	25.682	12.610
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda	119.779	119.779	35.682	66.166	15.997	11.998	15.432	26.762	20.014
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda	93.434	93.434	51.002	6.981	652	456	21.083	35.701	37.065
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda	494	494	479	-	(151)	(151)	201	479	30
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda	74.159	74.159	34.905	18.251	1.796	1.437	5.224	27.924	20.887
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda	86.467	86.467	27.180	47.337	11.545	5.773	6.558	13.590	8.217
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda	38.166	38.166	6.261	17.243	3.251	3.243	724	6.260	9.780

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda	39.158	39.158	16.234	12.022	1.457	1.093	1.813	12.176	8.008
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda	26.290	26.290	8.019	20.583	5.970	5.373	3.185	7.217	1.934
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda	21.723	21.723	7.322	13.144	(1.742)	(1.306)	(716)	5.491	5.511
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda	36.784	36.784	11.677	17.958	4.504	3.603	2.411	9.342	5.419
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda	13.589	13.589	2.539	-	(5)	(5)	(17)	2.539	544
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda	31.889	31.889	14.338	24.507	9.269	9.268	5.558	14.336	5.068
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda	14.933	14.933	11.483	5.801	(296)	(296)	3.342	11.482	10.678
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda	188	188	188	-	(151)	(151)	(1)	188	40
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda	101.962	101.962	31.345	74.634	21.986	17.589	4.132	25.076	8.367
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda	16.549	16.549	7.154	6.719	811	821	(424)	7.153	4.791
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda	11.378	11.378	2.885	-	(251)	(176)	(106)	2.020	935
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda	10.977	10.977	6.685	4.196	(800)	(800)	2.391	6.684	6.684
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda	70.904	70.904	22.674	27.586	5.969	5.372	1	20.406	10.534
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda	25.808	25.808	4.226	7.443	(2.549)	(1.274)	2.290	2.113	3.387
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda	9.532	9.532	8.044	742	(3.449)	(2.415)	3.023	5.631	6.016
SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	(114)	(206)	(40)	-	8.592
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda	73.102	73.102	12.012	64.658	14.861	11.889	(1.487)	9.610	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda	92.983	92.983	34.090	74.193	21.080	16.864	4.776	27.272	13.403
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda	7	7	7	-	(1)	-	(1)	6	6
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda	94.449	94.449	39.760	36.495	7.841	5.488	6.069	27.832	14.363
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda	29.350	29.350	17.517	6.623	1.292	775	(523)	10.510	6.165
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda	44.489	44.489	8.906	29.713	7.894	6.315	5.242	7.125	4.010
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda	34.555	34.555	8.835	14.448	1.457	1.311	(354)	7.951	2.951
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda	7	7	7	-	(1)	(1)	(1)	6	7
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda	194	194	193	-	(37)	(37)	(1)	193	230
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda	7	7	7	-	-	-	(1)	7	8
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda	26.960	26.960	3.144	-	222	222	(3)	3.144	1.221
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda	12.276	12.276	8.797	6.946	1.117	893	(1)	7.038	5.184
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda	36.700	36.700	25.432	19.841	4.713	4.241	4.932	22.889	18.018
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda	13.120	13.120	11.969	4.243	214	150	75	8.378	8.228
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda	128.854	128.854	15.725	8.876	405	283	(503)	11.008	3.479
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda	255	255	255	-	-	-	(2)	255	255
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda	113	113	113	-	(305)	(305)	7	113	318
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda	18.698	18.698	12.076	3.945	420	420	5.740	12.075	11.655
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda	46.500	46.500	5.650	42.045	6.801	5.441	1.081	4.520	799
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda	18.581	18.581	9.190	3.563	(286)	(286)	(1.419)	9.189	5.475
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda	15.847	15.847	15.840	-	74	59	37	12.672	12.613
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda	483	483	483	-	8	8	(21)	483	474
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda	30.641	30.641	7.662	35.962	9.652	7.721	28	6.129	2.700
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda	11.577	11.577	6.264	-	(91)	(73)	(67)	5.011	4.604
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda	39.449	39.449	4.806	-	(309)	(217)	(70)	3.364	1.000
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda	25.171	25.171	1.990	16.222	2.462	1.970	(407)	1.592	2.046
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda	394	394	394	-	6	6	(22)	394	388
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda	7.216	7.216	7.210	-	65	52	29	5.768	5.716

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<i>SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	6.199	6.199	6.193	-	40	32	17	4.954	4.922
<i>SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	34.580	34.580	18.019	10.921	741	540	2.695	15.316	7.777
<i>SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.840	10.840	3.014	8.110	1.494	1.494	(39)	3.013	320
<i>SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	109	109	109	-	-	-	(1)	109	9
<i>SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	22.002	22.002	20.037	-	(916)	(629)	(29)	14.026	8.953
<i>SPE Hesa 144 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	87	87	87	-	(152)	(76)	(11)	43	44
<i>SPE Hesa 145 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	-	-	-	-	-	-	(157)	-	-
<i>SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	50.447	50.447	29.956	-	(61)	(49)	(430)	23.965	7.650
<i>SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.920	10.920	1.186	-	164	164	(307)	1.186	822
<i>SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	14.154	14.154	2.116	-	(214)	(214)	(30)	2.116	280
<i>SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.074	9.074	5.323	-	(8)	(7)	(27)	4.791	4.258
<i>SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	19.055	19.055	2.338	-	(184)	(92)	(386)	1.169	1.523
<i>SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	11.998	11.998	7.636	-	(150)	(128)	(174)	6.491	1.586
<i>SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	23.751	23.751	6.807	10.681	2.156	1.724	970	5.445	3.561
<i>SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	2.211	2.211	468	-	(240)	(168)	(1)	328	9
<i>SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	63	63	62	-	(47)	(47)	(1)	62	109
<i>SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	712	712	711	-	2	2	(1)	710	309
<i>SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	339	339	339	-	(150)	(149)	(22)	339	88
<i>SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	55.697	55.697	55.653	-	(45)	(45)	(12)	55.647	7.197
<i>SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	235.198	235.198	20.961	-	(717)	(717)	(32)	20.959	1.178
<i>SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	45.617	45.617	2.961	-	(690)	(483)	51	2.073	490
<i>SPE Hesa 161 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	15.890	15.890	602	-	(7)	(7)	(201)	602	209
<i>SPE Hesa 162 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	39.878	39.878	6.338	-	129	81	(1)	4.120	9
<i>SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	10
<i>SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.641	10.641	9.657	-	(52)	(36)	(1)	6.760	9
<i>SPE Hesa 165 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	19.916	19.916	108	-	(1)	(1)	(1)	37	9
<i>SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	45.575	45.575	16.994	64.645	13.564	8.201	-	10.196	-
<i>SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	-	-	4	-
<i>SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	20.340	20.340	7.500	20.120	6.190	5.571	-	6.750	-
<i>SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	109	109	109	-	(1)	(1)	-	109	-
<i>SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda (vergueiro)</i>	184.009	184.009	87.255	-	799	679	90	74.166	40.337
<i>SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda</i>	1.540	1.540	1.111	102	81	49	202	667	618
<i>SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda</i>	1.614	1.614	1.498	3.117	959	911	1.987	1.423	2.563
<i>SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	36.178	36.178	10.668	19.408	3.969	1.588	(1.423)	4.267	2.160
<i>SPE Salvador Incorporação 1 Ltda</i>	3.941	3.941	3.285	812	531	345	918	2.136	2.505
<i>SPE Goiania Incorporação 14 Ltda - Green Style</i>	678	678	(89)	48	258	180	(324)	-	-
<i>SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	1.110	1.110	1.051	-	35	25	210	736	1.208
<i>SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	44.310	44.310	14.268	20.141	2.658	1.860	2.810	9.987	9.950
<i>SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	444	444	424	-	349	245	44	296	94
<i>SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	3.643	3.643	3.087	6.685	1.007	705	238	2.161	1.281
<i>SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	808	808	713	56	308	216	299	499	452
<i>SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	1.274	1.274	1.175	1.160	265	185	244	822	2.117
<i>SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	27.657	27.657	24.040	37.705	10.030	4.012	2.796	9.616	8.520
<i>SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	29.316	29.316	27.718	21.640	2.706	(2.535)	16.131	13.859	51.686

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

[illegible]

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Absolut Bussines Style	244	244	128	-	(74)	(21)	(116)	30	347
Residencial La Piazza	2.695	2.695	3.155	-	(2.374)	(331)	349	1.068	1.769
Total das SPE's administradas em conjunto						844	706	7.665	7.425
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)						-	-	50.973	34.359
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (i)						-	-	14.855	16.816
Total geral						258.348	355.442	1.539.905	1.435.226

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Aquisições e alienações de participações societárias

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

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014
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					
	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Instalações, máquinas e equipamentos	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	Total do ativo Imobilizado
Custo ou avaliação						
Saldos em 31 de dezembro de 2013	3.387	514	2.549	2.385	76	8.911
Adições	161	63	2	66	100	392
Baixa	-	-	-	(99)	-	(99)
Saldos em 31 de Dezembro de 2014	3.548	577	2.551	2.352	176	9.204
Depreciação						
Saldos em 31 de dezembro de 2013	(2.168)	(237)	(620)	(807)	-	(3.831)
Depreciação do exercício	(472)	(92)	(240)	(224)	-	(1.028)
Baixa	-	171	-	17	-	188
Saldos em 31 de Dezembro de 2014	(2.640)	(158)	(860)	(1.014)	-	(4.671)
Valor residual						
Saldos em 31 de Dezembro de 2014	908	419	1.691	1.338	176	4.533
Saldos em 31 de Dezembro de 2013	1.219	277	1.929	1.578	76	5.080
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%		

	Consolidado					
	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Instalações, Máquinas e Equipamentos	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	Total do ativo Imobilizado
Custo ou avaliação						
Saldos em 31 de dezembro de 2013	3.390	514	2.548	2.384	56.150	64.986
Adições	158	63	3	66	17.803	18.093
Baixas	-	-	-	(99)	(8.451)	(8.550)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Saldos em 31 de Dezembro de 2014	<u><u>3.548</u></u>	<u><u>577</u></u>	<u><u>2.551</u></u>	<u><u>2.351</u></u>	<u><u>65.502</u></u>	<u><u>74.529</u></u>
Depreciação						
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u><u>(2.166)</u></u>	<u><u>(237)</u></u>	<u><u>(621)</u></u>	<u><u>(809)</u></u>	<u><u>(19.894)</u></u>	<u><u>(23.726)</u></u>
Depreciação do exercício	(472)	(92)	(240)	(223)	(25.139)	(26.166)
Baixa	-	171	-	17	8.451	8.639
 Saldos em 31 de Dezembro de 2014	<u><u>(2.638)</u></u>	<u><u>(158)</u></u>	<u><u>(861)</u></u>	<u><u>(1.015)</u></u>	<u><u>(36.582)</u></u>	<u><u>(41.253)</u></u>
Valor residual						
Saldos em 31 de Dezembro de 2014	<u><u>910</u></u>	<u><u>419</u></u>	<u><u>1.690</u></u>	<u><u>1.336</u></u>	<u><u>28.920</u></u>	<u><u>33.276</u></u>
Saldos em 31 de Dezembro de 2013	<u><u>1.224</u></u>	<u><u>277</u></u>	<u><u>1.927</u></u>	<u><u>1.575</u></u>	<u><u>36.256</u></u>	<u><u>41.260</u></u>
Taxas médias de depreciação anual	20%	20%	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 financeiras em 31 de dezembro de 2014

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 do Ativo Intangível
Custo ou avaliação			
Saldos em 31 de dezembro de 2013	2.509	3	2.512
Adições	347	-	347
Transferência			
Saldos em 31 de dezembro de 2014	2.856	3	2.859
Amortização			
Saldos em 31 de dezembro de 2013	(1.307)	(1)	(1.308)
Amortização do exercício	(508)	-	(508)
Transferência			
Saldos em 31 de dezembro de 2014	(1.815)	(1)	(1.816)
Valor residual			
Saldos em 31 de dezembro de 2014	1.041	2	1.043
Saldos em 31 de dezembro de 2013	1.202	2	1.204

12 Empréstimos e financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

Modalidade	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Financiamento de obras (i)	1.245.200	1.077.974
Contas garantidas e outras (ii)	412	6.921
	1.245.612	1.084.895
Circulante	678.965	527.857
Não circulante	566.647	557.038

- (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 financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<u>31/12/2014</u>
2016	428.115
2017	88.531
2018 em diante	<u>50.001</u>
	<u>566.647</u>

13 Debêntures

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Primeira emissão	-	28.555
Segunda emissão	57.150	71.122
Terceira emissão	<u>151.074</u>	<u>150.938</u>
	<u>208.224</u>	<u>250.615</u>
Circulante	<u>41.684</u>	<u>45.229</u>
Não circulante	<u>166.540</u>	<u>205.386</u>

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

	<u>31/12/2014</u>
2016	38.846
2017	38.846
2018 em diante	<u>88.848</u>
	<u>166.540</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Características das debêntures (oferta restrita):

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

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento, das obrigações pecuniárias relacionadas às debêntures; transformação do tipo societário para sociedade limitada; cisão, fusão ou incorporação sem a prévia autorização dos debenturistas. Em 31 de dezembro de 2014, 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	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do IGPM	14.720	29.580
Variação do INCC	32.819	52.431
Variação do CDI	300	4.779
Fixo	30.264	16.741
(-) Ajuste a valor presente	(4.337)	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Total	<u>73.766</u>	<u>103.531</u>
Circulante	<u>43.003</u>	<u>43.462</u>
Não Circulante	<u>30.763</u>	<u>60.069</u>

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

Ano de vencimento	<u>31/12/2014</u>
2015	-
2016	20.122
2017	8.194
2018	<u>2.447</u>
Total	<u>30.763</u>

15 Aquisições de participações societárias

Sociedade controlada adquirida	Encargos financeiros	Controladora e Consolidado	
		<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Klabin Segal SP 29 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda	INCC	10.979	10.933
Klabin Segal SP 28 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda	INCC	<u>9.684</u>	<u>9.882</u>
Total		<u>20.663</u>	<u>20.815</u>
Passivo circulante		<u>14.197</u>	<u>8.467</u>
Passivo não circulante		<u>6.466</u>	<u>12.348</u>

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

Ano	Controladora e Consolidado	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
2015	-	8.467
2016	<u>6.466</u>	<u>3.881</u>
	<u>6.466</u>	<u>12.348</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16 Adiantamento de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Recebimentos superiores a receita apropriada	1.269	1.374	60.100	66.096
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	1.306.041	1.255.101
Adiantamentos diversos	-	-	771	273
	1.269	1.374	1.366.912	1.321.470
Circulante	1.269	1.374	193.037	183.011
Não circulante	-	-	1.173.875	1.138.459
	1.269	1.374	1.366.912	1.321.470

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	
	31/12/2014	31/12/2013
No início do exercício	7.780	14.129
Pagamentos efetuados	(49.176)	(52.988)
Encargo do período (b)	45.084	46.737
Outros	183	(98)
No fim do exercício	3.871	7.780

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

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	
	31/12/2014	31/12/2013
Regime de apuração		
Imposto corrente		
Lucro real	(49)	(42)
Lucro presumido	(8.586)	(26.759)
RET - Regime Especial de Tributação	(36.449)	(19.936)
	<u>(45.084)</u>	<u>(46.737)</u>
Imposto diferido (Nota 18)		
Lucro real	1.444	(318)
Lucro presumido	3.559	13.050
RET - Regime Especial de Tributação	849	1.761
	<u>5.852</u>	<u>14.493</u>
Encargo no resultado do exercício	<u>(39.232)</u>	<u>(32.244)</u>

(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	
	31/12/2014	31/12/2013
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	348.071	494.500
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	(49.034)	(46.052)
	<u>299.037</u>	<u>540.552</u>
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(101.673)	(183.788)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

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	60.998	151.863
Outros	<u>1.443</u>	<u>(319)</u>
Encargo no resultado do exercício	<u>(39.232)</u>	<u>(32.244)</u>

18 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
IRPJ	589	1.651	25.914	29.843
CSLL	<u>221</u>	<u>603</u>	<u>13.720</u>	<u>15.827</u>
	<u>810</u>	<u>2.254</u>	<u>39.634</u>	<u>45.670</u>
PIS	107	257	7.714	8.835
COFINS	<u>481</u>	<u>1182</u>	<u>35.640</u>	<u>40.823</u>
	<u>588</u>	<u>1.439</u>	<u>43.354</u>	<u>49.658</u>
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	<u>1.398</u>	<u>3.693</u>	<u>82.988</u>	<u>95.328</u>
Circulante	<u>331</u>	<u>1.008</u>	<u>24.723</u>	<u>27.036</u>
Não circulante	<u>1.067</u>	<u>2.685</u>	<u>58.265</u>	<u>68.292</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Em 1 ano	331	393	24.723	14.084
Acima de 1 ano	<u>257</u>	<u>1.046</u>	<u>18.631</u>	<u>35.574</u>
	<u><u>588</u></u>	<u><u>1.439</u></u>	<u><u>43.354</u></u>	<u><u>49.658</u></u>

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:

	Controladora		Consolidado	
<u>Natureza</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Previdenciárias	2.227	2.227	2.227	2.227
Tributárias (i)	-	639	-	22.571
Civil	432	432	663	663
Trabalhistas	<u>570</u>	<u>570</u>	<u>569</u>	<u>570</u>
	<u><u>3.229</u></u>	<u><u>3.868</u></u>	<u><u>3.459</u></u>	<u><u>26.031</u></u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação das provisões

	Controladora				
	Previdenciárias	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	2.227	-	291	251	2.769
Complemento (reversão)	-	639	279	181	1.099
Saldos em 31 de dezembro de 2013	2.227	639	570	432	3.868
Complemento (reversão)	-	(639)	-	-	(639)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	2.227	-	570	432	3.229
	Consolidado				
	Previdenciárias	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	2.227	16.003	291	251	18.772
Complemento (reversão)	-	6.568	279	412	7.259
Saldos em 31 de dezembro de 2013	2.227	22.571	570	663	26.031
Complemento (reversão) (i)	-	(22.571)	-	(1)	(22.572)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	2.227	-	570	662	3.459

- (i) Refere-se substancialmente a baixa da provisão de Pis e Cofins sobre permuta. Com o novo cenário a partir de 01 de janeiro de 2015 introduzido pela Lei 12.973/14, a administração reavaliou a classificação do risco de contingência referente aos períodos anteriores. Em acordo com os assessores jurídicos da Companhia, a probabilidade de perda é possível, e para os casos a partir do exercício de 2015, a tributação é obrigatória e será devidamente recolhida pela Companhia.

(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:

	Controladora e Consolidado	
Natureza	31/12/2014	31/12/2013
Tributárias (i)	21.590	29
Cíveis	58.790	21.713
Trabalhistas	13.930	8.091

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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. Referida retenção referente ao exercício de 2014 está fundamentada em orçamento de capital, elaborado pela Administração e aprovado pelo Conselho de Administração no dia 24 de março de 2014. O saldo da reserva de orçamento de capital em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 453.526 (R\$ 353.416 em

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

31 de dezembro de 2013).

21.1 Custo na emissão de ações

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

21.2 Dividendos

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

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2014 é assim demonstrado:

	<u>31/12/2014</u>
Lucro líquido do exercício	210.757
Constituição da reserva legal	10.538
Base de cálculo	<u>200.219</u>
Dividendo mínimo estatutário - %	50
Dividendo obrigatório calculado	<u><u>100.110</u></u>

21.3 Lucro por ação

(a) Básico e Diluído

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

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

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	210.757	304.121

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	257.700	240.039
Lucro básico por ação - R\$	0,8178	1,2670

21.4 Ações em tesouraria

Abaixo demonstramos a movimentação das ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2014:

	Quantidade	Valor
Movimentação das aquisições de ações ordinárias		
Limite de ações para recompra		11.025
Recompra de ações no exercício	1.782	(10.380)
Saldo de ações para recomprar		645

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:

	Controladora		Consolidado	
Receita	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Com venda de imóveis	10.223	27.526	2.014.071	2.071.168
Receita de serviços	8.671	2.388	8.671	2.388
	18.894	29.914	2.022.742	2.073.556
Ajuste a valor presente	-	-	(5.786)	(1.193)
Cancelamentos e descontos	(1.132)	(6.187)	(138.006)	(103.293)
Tributos sobre vendas	(1.494)	(3.496)	(33.220)	(24.261)

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Receita líquida	<u>16.268</u>	<u>20.231</u>	<u>1.845.730</u>	<u>1.944.809</u>
-----------------	---------------	---------------	------------------	------------------

24 Despesas por natureza

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
(a) Administrativas				
Pessoal	(30.784)	(24.850)	(30.807)	(24.860)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(5.825)	(5.721)	(5.825)	(5.721)
Ocupação	(3.676)	(3.988)	(10.853)	(8.269)
Serviços profissionais	(5.592)	(6.238)	(14.312)	(14.045)
Materiais gerais	(1.976)	(2.116)	(3.905)	(4.990)
Despesas legais	(537)	(333)	(5.473)	(3.174)
Despesas com depreciação e amortização	(1.534)	(1.358)	(1.534)	(1.358)
Outras despesas administrativas	<u>(2.758)</u>	<u>(3.074)</u>	<u>(11.974)</u>	<u>(5.685)</u>
	<u>(52.682)</u>	<u>(47.678)</u>	<u>(84.683)</u>	<u>(68.102)</u>
Despesas tributárias	<u>(998)</u>	<u>(227)</u>	<u>(6.445)</u>	<u>(3.320)</u>
	<u>(53.680)</u>	<u>(47.905)</u>	<u>(91.128)</u>	<u>(71.422)</u>

(b) Comerciais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Publicidade e propaganda	(1.094)	(1.477)	(42.723)	(53.190)
Stand de venda	(3)	(7)	(37.996)	(19.592)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(12.740)	(6.998)
Comissões de vendas	(97)	(537)	(34.605)	(35.600)
Taxa de administração	<u>(431)</u>	<u>(1.800)</u>	<u>(2.014)</u>	<u>(1.636)</u>
	<u>(1.625)</u>	<u>(3.821)</u>	<u>(130.078)</u>	<u>(117.016)</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Outras receitas e (despesas) operacionais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Reversão de provisões tributárias (Nota 19)			22.571	
Outras receitas (despesas) operacionais	3.308	(2.547)	(3.442)	(5.402)
	<u>3.308</u>	<u>(2.547)</u>	<u>19.129</u>	<u>(5.402)</u>

26 Receitas e (despesas) financeiras

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Receitas de aplicações financeiras	3.340	5.749	24.342	18.523
Variação monetária ativa	2.776	3.090	17.635	16.588
Juros ativos s/ contratos	1.870	5.671	35.904	26.629
Juros e multas por atraso	56	217	3.248	4.060
Outras receitas financeiras	92	324	2.661	4.363
	<u>8.134</u>	<u>15.051</u>	<u>83.790</u>	<u>70.163</u>
Despesas financeiras				
Juros pagos ou incorridos (*)	(12.559)	(12.584)	(12.091)	(9.161)
Variação monetária passiva	(1.403)	(1.960)	(6.640)	(5.603)
Comissões e despesas bancárias	(825)	(330)	(3.009)	(1.945)
Outras despesas financeiras	(696)	(2.913)	(26.209)	(16.974)
	<u>(15.483)</u>	<u>(17.787)</u>	<u>(47.949)</u>	<u>(33.683)</u>
Financeiras líquidas	<u>(7.349)</u>	<u>(2.736)</u>	<u>35.841</u>	<u>36.480</u>

- (*) Os recursos captados através das debêntures são transferidos para as sociedades controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures são capitalizados na rubrica de investimentos na controladora e posteriormente apropriados ao resultado da controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, os encargos são capitalizados como imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, foram capitalizados juros no montante de R\$ 2.976.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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 2014:

	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamentos (Nota 12)	678.964	428.116	138.532	1.245.612
Debêntures (Nota 13)	41.684	38.846	127.694	208.224
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)	43.004	28.316,00	2.446	73.766
Aquisições de participações societárias (Nota 15)	14.197	6.466	-	20.663
	<u>777.849</u>	<u>501.744</u>	<u>268.672</u>	<u>1.548.265</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(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 30 de dezembro de 2014
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 2014		31 de dezembro de 2013		Risco	Valores e taxas ao ano para 2014		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	190.299		294.277					
CDI	190.299		294.277		Queda do CDI	12,88%	9,66%	6,44%
Aplicações financeiras (Nota 5)	1.046		-					
CDI	1.046		-		Queda do CDI	12,88%	9,66%	6,44%
Contas a receber de Clientes (Nota 6)	2.116.706		2.269.198					
IGP-M	650.781		914.465		Queda do IGP-M	5,66%	4,25%	2,83%
INCC	1.465.925		1.354.733		Queda do INCC	6,80%	5,10%	3,40%
Financiamentos (Nota 12)		1.245.199		1.077.974				
TR		1.245.199		1.077.974	Alta da TR	0,53%	0,66%	0,79%
Debêntures (Nota 13)		208.224		250.615				
CDI		208.224		250.615	Alta do CDI	12,88%	16,10%	19,32%
Aquisição de participação (Nota 15)		20.663		20.815				
INCC		20.663		20.815	Alta do INCC	6,80%	8,50%	10,20%
Credores por imóveis (Nota 14)		47.839		86.791				
INCC		32.819		52.431	Alta do INCC	6,80%	8,50%	10,20%
IGP-M		14.720		29.580	Alta do IGP-M	5,66%	4,25%	2,83%
CDI		300		4.780	Queda do CDI	12,88%	9,66%	6,44%

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

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 2014 e 31 de dezembro de 2013, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Total dos financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	1.453.836	1.335.510
(-) Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(235.917)	(326.961)
(-) Aplicações financeiras (Nota 5)	(28.646)	(11.027)
Dívida líquida	1.189.273	997.522
Total do patrimônio líquido	1.779.016	1.713.240
Total	2.968.289	2.710.762
Índice de alavancagem financeira - %	40,1%	36,8%

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

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\$ 24.556 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\$ 232.508 (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 (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 2014

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\$ 932.356 conforme demonstrado a seguir:

SPEs

HESA 102 - Investimentos Imobiliarios Ltda	370
HESA 104 - Investimentos Imobiliarios Ltda	8.033
HESA 105 - Investimentos Imobiliarios Ltda	1.500
HESA 106 - Investimentos Imobiliarios Ltda	9.731
HESA 110 - Investimentos Imobiliarios Ltda	20.677
HESA 112 - Investimentos Imobiliarios Ltda	60.400
HESA 113 - Investimentos Imobiliarios Ltda	5.080
HESA 120 - Investimentos Imobiliarios Ltda	12.787
HESA 123 - Investimentos Imobiliarios Ltda	75.400
HESA 128 - Investimentos Imobiliarios Ltda	9.667
HESA 130 - Investimentos Imobiliarios Ltda	14.654
HESA 134 - Investimentos Imobiliarios Ltda	7.508
HESA 140 - Investimentos Imobiliarios Ltda	19.884
HESA 143 - Investimentos Imobiliarios Ltda	9.991
HESA 146 - Investimentos Imobiliarios Ltda	5.111
HESA 148 - Investimentos Imobiliarios Ltda	12.375
HESA 15 - Investimentos Imobiliarios Ltda	750
HESA 152 - Investimentos Imobiliarios Ltda	4.360
HESA 153 - Investimentos Imobiliarios Ltda	15.000
HESA 154 - Investimentos Imobiliarios Ltda	10.499
HESA 160 - Investimentos Imobiliarios Ltda	46.507
HESA 164 - Investimentos Imobiliarios Ltda	3.894
HESA 167 - Investimentos Imobiliarios Ltda	9.426
HESA 169 - Investimentos Imobiliarios Ltda	19.274
HESA 41 - Investimentos Imobiliarios Ltda	19.574
HESA 47 - Investimentos Imobiliarios Ltda	10.011
HESA 48 - Investimentos Imobiliarios Ltda	3.000
HESA 50 - Investimentos Imobiliarios Ltda	14.234
HESA 51 - Investimentos Imobiliarios Ltda	812
HESA 54 - Investimentos Imobiliarios Ltda	8.473
HESA 55 - Investimentos Imobiliarios Ltda	29.906

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

HESA 61 - Investimentos Imobiliarios Ltda	15.094
HESA 62 - Investimentos Imobiliarios Ltda	14.800
HESA 63 - Investimentos Imobiliarios Ltda	5.474
HESA 64 - Investimentos Imobiliarios Ltda	4.211
HESA 65 - Investimentos Imobiliarios Ltda	1.739
HESA 66 - Investimentos Imobiliarios Ltda	86.926
HESA 67 - Investimentos Imobiliarios Ltda	110.000
HESA 69 - Investimentos Imobiliarios Ltda	24.708
HESA 71 - Investimentos Imobiliarios Ltda	7.772
HESA 74 - Investimentos Imobiliarios Ltda	51.974
HESA 81 - Investimentos Imobiliarios Ltda	5.075
HESA 84 - Investimentos Imobiliarios Ltda	20.895
HESA 86 - Investimentos Imobiliarios Ltda	1.000
HESA 87 - Investimentos Imobiliarios Ltda	4.000
HESA 88 - Investimentos Imobiliarios Ltda	13.726
HESA 90 - Investimentos Imobiliarios Ltda	11.041
HESA 93 - Investimentos Imobiliarios Ltda	2.602
HESA 96 - Investimentos Imobiliarios Ltda	46.008
HESA 97 - Investimentos Imobiliarios Ltda	28.523
Palmeiras Investimentos Imobiliarios Ltda	7.900
	<u>932.356</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	
	31/12/2014	31/12/2013
Receitas a apropriar		
Receita de unidades vendidas (Nota 6)	4.540.011	4.515.597
(-) Receita apropriada	(2.684.998)	(2.346.861)
(=) Receita a apropriar	1.855.013	2.168.736
Custos orçados de unidades em construção	4.308.890	4.348.393
(-) Custo incorrido unidades dos imóveis a comercializar	(733.428)	(631.178)
(-) Custo a incorrer dos imóveis a comercializar	(810.805)	(982.364)
(=) Custo orçado das unidades vendidas	2.764.657	2.734.851

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(1.651.333)	(1.416.505)
Custo a incorrer das unidades vendidas	1.113.324	1.318.346
Lucros reconhecidos de unidades vendidas		
Receita apropriada (Nota 6)	2.684.998	2.346.861
(-) Impostos s/ venda	(98.002)	(85.660)
(=) Receita líquida apropriada	2.586.996	2.261.201
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(1.651.333)	(1.416.505)
(-) Encargos financeiros apropriados	(59.307)	(38.286)
(=) Lucro bruto *	876.356	806.410
Margem bruta	33,88%	35,66%
Lucros a apropriar de unidades vendidas		
Receita a apropriar (Nota 6)	1.855.013	2.168.736
(-) Impostos s/ venda	(67.708)	(79.159)
Receita líquida	1.787.305	2.089.577
(-) Custos a apropriar de unidades vendidas	(1.113.324)	(1.318.346)
(-) Encargos financeiros a apropriar	(50.973)	(34.359)
(=) Lucro bruto (*)	623.008	736.872
Margem bruta	34,86%	35,26%
Despesas comerciais a apropriar	59.569	75.889
(=) Lucro operacional (*)	563.439	660.983

(*) Os itens abaixo, não estão considerados nesse lucro apresentado, uma vez que não é possível estimar com segurança.

- . Vendas canceladas.
- . Ajuste a valor presente.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

31 Eventos subsequentes

Debentures

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\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), amortizados em 5 (cinco) anos a razão de 20% (vinte por cento) ao ano, sendo o primeiro vencimento em 02 de fevereiro de 2016 e o último em 02 de fevereiro de 2.020, remuneradas a 100% (cem por cento) das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros (D.I), acrescida exponencialmente 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 2.015 e o último em 02 de fevereiro de 2.020.

Plano de recompra de ações

O Conselho de Administração, em reunião realizada no dia 26 de fevereiro de 2015, 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, respeitado o disposto no § 1.º do artigo 30 da Lei 6.404/1976, conforme alterada, e nas normas da ICVM 10/80. Há em tesouraria, nesta data, um total de 3.705.800 (três milhões, setecentas e cinco mil e oitocentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Considerando o número de ações em circulação e o número de ações atualmente em tesouraria, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério e nos termos deste Plano de Recompra de Ações, em atendimento ao disposto no art. 3º da ICVM 10/80, adquirir até 7.319.615 (sete milhões, trezentas e dezenove mil, seiscentas e quinze) ações, correspondentes a até 2,840% (dois inteiros e oitocentos e quarenta milésimos por cento) do total de ações de emissão da Companhia e a até 6,639% (seis inteiros, seiscentos e trinta e nove milésimos por cento) das Ações em Circulação no Mercado.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

32

Administração da Companhia

Conselho de Administração

<u>Nome</u>	<u>Posição</u>
Henrique Borenstein	Presidente
Henry Borenstein	Vice-presidente
Moacir Teixeira da Silva	Conselheiro
Francisco Andrade Conde	Conselheiro
Décio Tenerello	Conselheiro
Milton Almicar Silva Vargas	Conselheiro independente
Paulo Libergott	Conselheiro independente

Diretoria

<u>Nome</u>	<u>Posição</u>
Henry Borenstein	Diretor-presidente
Henrique Borenstein	Diretor vice-presidente executivo
Nelson Duarte	Diretor vice-presidente administrativo
Roberval Lanera Toffoli	Diretor financeiro e de relações com investidores
Fabiana Parsloe Lex	Diretora de marketing
Carlos Rabello de Oliveira	Diretor de controladoria
Carlos Eduardo Kehdi	Diretor técnico
Marcelo Lima Bonanata	Diretor comercial
Denervaldo Aparecido Setin	Diretor de novos negócios

* * *