

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

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, tendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo no novo mercado, desde 29 de outubro de 2007.

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

A Companhia forma parcerias com as principais incorporadoras e construtoras das regiões onde atua. O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação com outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou 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 ocorrida em 18 de março de 2014.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2 Resumo as principais políticas contábeis

2.1 Reapresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras originariamente emitidas em 31 de dezembro de 2012 e seu saldo inicial comparativo em 1 de janeiro de 2012 foram ajustadas e estão sendo reapresentadas a seguir. Adicionalmente, a administração divulgou esses efeitos apenas no balanço consolidado, considerando que os efeitos nas demonstrações contábeis da controladora, não foram aplicáveis para fins de apresentação:

	Consolidado							
	31 de dezembro de 2012 (Reapresentado)	Adoção novas práticas contábeis (a)	Reclassificação (b)	31 de dezembro de 2012 (Originalmente apresentado)	1º de janeiro de 2012 (Reclassificado)	Adoção novas práticas contábeis (a)	Reclassificação (b)	1º de janeiro de 2012 (Originalmente apresentado)
Ativo circulante	2.546.074	314.078		2.231.996	1.953.875	179.856		1.774.019
Ativo não circulante	1.639.179	421.507		1.217.672	1.058.081	201.763		856.318
Ativo total	4.185.253	735.585		3.449.668	3.011.956	381.619		2.630.337
Passivo circulante	1.089.922	146.112	(30.866)	974.676	853.775	58.832	(24.432)	819.375
Passivo não circulante	1.670.528	292.851	30.866	1.346.811	1.063.393	136.992	24.432	901.969
Patrimônio líquido	1.424.803	296.622		1.128.181	1.094.788	185.795		908.993
Passivo total	4.185.253	735.585		3.449.668	3.011.956	381.619		2.630.337

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

a) Adoção de novas práticas contábeis:

Apresentação das demonstrações financeiras, após o refazimento do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012, de acordo com a adoção do CPC 36 (R3) com relação ao IFRS 10 e 11 vigente a partir de 1 de janeiro de 2013. Vide nota 2.2.

b) Reclassificação:

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2013, a Companhia reclassificou os impostos diferidos passivos (IRPJ e CSLL) para o passivo não circulante, para melhor apresentação nas demonstrações financeiras. Consequentemente, os saldos comparativos foram reclassificados para fins de comparabilidade.

Demonstração do resultado reapresentado por adoção de novas práticas contábeis

	Consolidado		
	2012	Adoção	2012
	(Reapresentado)	novas	(Original)
		práticas	
		contábeis	
Receita operacional líquida	1.772.951	340.640	1.432.311
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(1.141.866)	(180.581)	(961.285)
Lucro bruto	631.085	160.059	471.026
Despesas gerais administrativas e outras	(171.248)	(18.059)	(153.189)
Resultado financeiro	34.169	890	33.279
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	494.006	142.890	351.116
Imposto de renda e contribuição social	(65.033)	(10.752)	(54.281)
Lucro líquido do exercício	428.973	132.138	296.835
Acionistas controladoras	272.116	-	272.116
Acionistas não controladoras	156.857	132.138	24.719
Lucro líquido do exercício	428.973	132.138	296.835

2.2 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem:

- as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e de suas controladas, que foram preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IAS 34) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

36 (R2) - "Demonstrações Consolidadas", e estão apresentadas uniformemente entre os exercícios;

- as demonstrações financeiras individuais da controladora, que foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. No caso da Helbor Empreendimentos S.A., as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas apenas pela avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto conforme IFRS seriam avaliados pelo custo ou valor justo.

2.3 Base de preparação

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

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

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

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 28.

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

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

A referida Orientação OCPC 04, trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito na Nota 2.23.1.

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

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

A participação societária no resultado das controladas 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 da Companhia em sua sociedade controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

(c) Mudanças nas políticas contábeis e divulgações (controladas em conjunto)

Controladas em conjunto são as entidades que possuem o controle compartilhado, mediante acordos ou instrumentos que asseguram que as decisões dos processos mais relevantes deverão ser tomadas em conjunto.

As entidades controladas em conjunto não são consolidadas, os resultados são apresentados na rubrica de investimentos, através do método de equivalência patrimonial.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Também a partir de 1º de janeiro de 2013 passou a vigorar o IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", emitida em maio de 2011, e incluída como alteração ao texto do CPC 19(R2) - "Negócios em Conjunto". A norma prevê uma abordagem que foca nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial.

Esses pronunciamentos apresentaram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia, e estão apresentadas na Nota 2.1

2.4 Consolidação

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

(a) Controladas e controladas em conjunto

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. 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. A partir da mudança de práticas contábeis descritas no item 2.1(c) acima, as entidades controladas são consolidadas integralmente, quando há a determinação do controle.

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

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

identificáveis adquiridos é registrado como ágio (*goodwill*). Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

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

(i) Controladas

Razão social	Percentual de participação			
	2013		2012	
SCP Edifício Helbor Tower	45,000	integral	45,000	integral
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga (iv)	97,499	integral	82,499	integral
SCP Howa	94,999	integral	94,999	integral
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	99,998	integral	99,998	integral
SCP Helbor Tendence	99,999	integral	99,999	integral
SCP Residencial Helbor Acqualife	99,989	integral	99,989	integral
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat (iv)	99,990	integral	90,000	integral
SCP Coral Gables	89,999	integral	89,999	integral
SCP Esplanada Life Club	90,000	integral	90,000	integral
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	90,000	integral	90,000	integral
SCP Helbor Reserva do Itapety	99,990	integral	99,990	integral
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	90,000	integral	99,990	integral
SPE Av. São João 2 Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	-		99,990	integral
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	99,990	integral	90,000	integral
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	integral	60,000	integral
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	99,990	integral	80,000	integral
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	99,990	integral	80,000	integral
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	99,990	integral	95,000	integral
SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-		99,990	integral
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	99,990	integral	90,000	integral
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	99,990	integral	95,000	integral
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	99,990	integral	90,000	integral

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação			
	2013		2012	
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	integral	95,000	integral
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	99,990	integral	90,000	integral
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	integral	95,000	integral
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	90,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	70,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	integral	50,000	integral
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	95,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	integral	50,000	integral
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	95,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	70,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação			
	2013		2012	
SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	70,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	integral	60,000	integral
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	99,990	integral	90,000	integral
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	70,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	90,000	integral
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 144 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	50,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 145 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-		99,990	integral
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	80,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	90,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	80,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	99,990	integral	-	
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	99,990	integral	-	
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	99,990	integral	-	
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda. (v) (i)	70,000	integral	-	
SPE Hesa 161 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	99,990	integral	-	
SPE Hesa 162 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	99,990	integral	-	
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	99,990	integral	-	
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	99,990	integral	-	
SPE Hesa 165 Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	99,990	integral	-	

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação			
	2013		2012	
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	integral	85,000	integral
SPE Chamantã Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	integral	60,000	integral
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	integral	95,000	integral
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	integral	40,000	integral
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	integral	65,000	integral
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda. - Green Style	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	integral	40,000	integral
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	integral	50,000	integral
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Goiânia Incorporação 15 Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	integral	60,000	integral
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	integral	50,000	integral
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	integral	60,000	integral
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	integral	60,000	integral
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	integral	50,000	integral
SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	integral	50,000	integral
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	integral	50,000	integral
Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	integral	50,000	integral
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	integral	50,000	integral
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	40,000	integral	50,000	integral
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	integral	40,000	integral
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	integral	85,000	integral
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	integral	50,000	integral
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	54,000	integral	54,000	integral
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	integral	60,000	integral
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	integral	50,000	integral
SPE Brasil Incorporação 44 Ltda.	60,000	integral	60,000	integral
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	integral	75,000	integral

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Controladas em conjunto (equivalência patrimonial)

Razão social	Percentual de participação			
	2013		2012	
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,000	não consolidada	50,000	não consolidada
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,000	não consolidada	50,000	não consolidada
Residencial Goiânia Alpes S.A. - Residencial Trinidad Life Style (iii)	45,000	não consolidada	45,000	não consolidada
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S.A. - Aton Business Style (iii)	45,000	não consolidada	45,000	não consolidada
New Business Style (iii)	60,000	não consolidada	60,000	não consolidada
Absolut Bussines Style (iii)	40,000	não consolidada	40,000	não consolidada
Residencial La Piazza (iii)	45,000	não consolidada	45,000	não consolidada

(i) Venda total ou parcial de participação.

(ii) SPE incorporadas pela sócia ostensiva.

(iii) Tais empreendimentos deixaram de ser consolidados proporcionalmente, após a aplicação do CPC 19 e CPC 36.

(iv) Compra de participação.

(v) Empresas constituídas para futuros empreendimentos.

(b) Transações com participações de não controladores

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

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.

2.5 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Conforme descrito no contexto operacional (Nota 1), a Companhia possuiu como a sua atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários. A Companhia terceiriza todas as atividades de construção e comercialização de unidades, vinculados aos empreendimentos imobiliários objetos de sua incorporação, os custos relacionados a construção encontram-se registrados no resultado do exercício, na rubrica de custos das vendas de imóveis e a despesa referente à comercialização em despesas comerciais.

2.6 Conversão em moeda estrangeira

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

2.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.8 Ativos financeiros

2.8.1 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", "Outros ativos" e "Caixa e equivalentes de caixa".

(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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

circulantes, a menos que a administração pretenda alienar o investimento em até 12 meses após a data do balanço.

2.8.2 Reconhecimento e mensuração

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

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

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

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

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

2.8.3 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.

2.8.4 Impairment de ativos financeiros

(a) Ativos mensurados ao custo amortizado

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, 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 e reconhecido na demonstração do resultado. Perdas por *impairment* de instrumentos patrimoniais reconhecidas na demonstração do resultado não são revertidas por meio da demonstração do resultado. No caso de instrumentos de dívida,

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

2.9 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 excedente está apresentada no ativo não circulante.

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

2.10 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), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos".

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

2.11 Despesas com vendas a apropriar

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

2.12 Imobilizado

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

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.

2.13 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, conforme Nota 11.

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

2.14 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.

2.15 Fornecedores e credores por imóveis

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como 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 da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

2.16 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.

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

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

2.17 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, 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 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 referido anteriormente, 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, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

2.18 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.

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).

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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 (Nota 18.1(b)).

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.

2.19 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 durante o exercício.

(b) Remuneração com base em ações

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

2.20 Capital social

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.21 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.

2.22 Reservas de lucros

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

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

2.23 Reconhecimento de receitas

2.23.1 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:

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- . O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.
- . É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.
- . Os montantes da receita de venda apurados, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- . O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na Nota 6, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos 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

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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.23.2 Receitas de taxa de administração

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

2.23.3 Receitas financeiras

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

2.2 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:

- . IAS 1 - "Apresentação das Demonstrações Financeiras". A principal alteração é a separação dos outros componentes do resultado abrangente em dois grupos: os que serão realizados contra o resultado e os que permanecerão no patrimônio líquido. A alteração da norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
- . IAS 19 - "Benefícios a Empregados", alterada em junho de 2011. Essa alteração foi incluída no texto do CPC 33 (R1) - "Benefícios a Empregados". A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. Os principais impactos previstos para a sua adoção nas demonstrações financeiras da Companhia são os seguintes: (i) reconhecimento imediato dos custos dos serviços passados; (ii) a reposição dos juros do passivo e do retorno esperado dos ativos por uma única taxa de juros líquida. Essa norma não gerou impacto nas demonstrações financeiras do exercício.
- . 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 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas", incluída como alteração ao texto do CPC 36(R3) - "Demonstrações Consolidadas". Apoia-se em princípios já existentes, identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da Controladora. A norma fornece orientações adicionais para a determinação do controle. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. A Companhia apurou os impactos da aplicação do IFRS 10, que estão demonstrados na Nota 2.1.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- . IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", emitida em maio de 2011, e incluída como alteração ao texto do CPC 19(R2) - "Negócios em Conjunto". A norma provê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. O método de consolidação proporcional não será mais permitido com controle em conjunto. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013, e os impactos estão demonstrados na Nota 2.1.
- . IFRS 12 - "Divulgação sobre Participações em Outras Entidades", considerada em um novo pronunciamento CPC 45 - "Divulgação de Participações em Outras Entidades". Trata das exigências de divulgação para todas as formas de participação em outras entidades, incluindo acordos conjuntos, associações, participações com fins específicos e outras participações não registradas contabilmente. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. O impacto dessa norma foi basicamente um incremento na divulgação, demonstrados na Nota 2.2(a).
- . IFRS 13 - "Mensuração de Valor Justo", emitida em maio de 2011, e divulgada em um novo pronunciamento CPC 46 - "Mensuração do Valor Justo". O objetivo da norma IFRS 13 é aprimorar a consistência e reduzir a complexidade da mensuração ao valor justo, fornecendo uma definição mais precisa e uma única fonte de mensuração do valor justo e suas exigências de divulgação para uso em IFRS. As exigências, que estão bastante alinhadas entre IFRS e US GAAP, não ampliam o uso da contabilização ao valor justo, mas fornecem orientações sobre como aplicá-lo quando seu uso já é requerido ou permitido por outras normas IFRS ou US GAAP. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. Não houve impacto na adoção desta norma.

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

A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma das normas acima em suas demonstrações financeiras consolidadas, dos pronunciamentos que entrarão em vigor nos próximos exercícios.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

(a) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

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

(b) Contingências

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

A Companhia e suas controladas poderão periodicamente 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.

3.2 Julgamentos na adoção de política contábil de reconhecimento de receita

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), julgando que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Caixas e bancos	415	16.567	32.684	50.420
Aplicações financeiras (*)	41.630	105.172	294.277	244.990
	<u>42.045</u>	<u>121.739</u>	<u>326.961</u>	<u>295.410</u>

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

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

5 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Certificado de depósito bancário (i)	-	20.017	-	20.017
Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) (ii)	-	-	11.027	91.410
	<u>-</u>	<u>20.017</u>	<u>11.027</u>	<u>111.427</u>

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

(ii) Companhia adquiriu Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), junto a órgãos públicos e terceiros, não tendo como intenção, no registro inicial, de sua incorporação a empreendimentos, motivo pelo qual estão apresentados sob a classificação de "Ativos financeiros disponíveis para venda". A variação do valor de aquisição para o valor justo em 31 de dezembro de 2013, no montante de R\$ 721, está classificada na rubrica de "Ajuste de avaliação patrimonial", no patrimônio líquido. A Companhia viabilizou durante o trimestre findo em 31 de dezembro de 2013 empreendimentos, cujos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), no montante de R\$ 61.673, puderam ser utilizados e dessa forma, foram reclassificando para a rubrica de estoques, integrando assim os custos de construção (Nota 7).

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Empreendimentos em construção				
Receita unidades vendidas em construção (Nota 33)	15.949	15.511	4.515.598	5.116.030
Receita a apropriar (Nota 33)	(3.469)	(3.944)	(2.168.737)	(2.258.851)
= Receita apropriada	12.480	11.567	2.346.861	2.857.179
Adiantamentos de clientes	1.374	1.252	386.709	257.537
Recebimentos acumulados	(10.448)	(8.764)	(1.378.837)	(1.320.832)
Contas a receber unidades em construção (i)	3.406	4.055	1.354.733	1.793.884
Contas a receber unidades concluídas	19.415	11.488	914.465	249.601
Total a receber de clientes	22.821	15.543	2.269.198	2.043.485
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(51.371)	(50.178)
Outros créditos a receber (ii)	16.684	13.532	75.081	47.956
Total do contas a receber	39.505	29.075	2.292.908	2.041.263
Circulante	<u>31.353</u>	<u>18.528</u>	<u>1.402.559</u>	<u>1.080.263</u>
Não circulante	<u>8.152</u>	<u>10.547</u>	<u>890.349</u>	<u>961.000</u>

(i) Conforme mencionado na Nota 2.9, o saldo de contas a receber dos empreendimentos em construção não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento até um ano está apresentada no realizável a longo prazo.

(ii) Saldo referente ao cálculo do ajuste a valor presente de contas a receber financeiro para unidades não concluídas apropriados proporcionalmente pelo critério descrito na Nota 2.21.1, utilizando uma taxa de desconto para as operações realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 de 4,38% a.a. (31 de dezembro de 2012 - 4,10% 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

<u>Ano</u>	<u>2013</u>	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Vencidas		
Até 3 meses	1.940	86.609
De 3 a 6 meses	2.251	44.753
Mais de 6 meses	4.313	60.573
Vencidas (ii)	8.504	191.935
A vencer		
2014	14.181	1.223.826
2015	9.992	825.566
2016	9.387	818.360
2017 em diante	30.155	1.838.715
A vencer (iii)	<u>63.715</u>	<u>4.706.467</u>
Total da carteira (i)	<u>72.219</u>	<u>4.898.402</u>

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

(ii) Parcela substancial das contas a receber vencidas corresponde às unidades cujo processo de financiamento bancário por parte do cliente (repasse) encontra-se em andamento. A administração considera que o risco de crédito dos empreendimentos em construção é remoto, face a posse do imóvel ser concedida apenas para os clientes que estiverem adimplentes e cumprindo com as demais disposições contratuais. Por outro lado, está monitorando os processos de repasse e seus reflexos em distratos, de tal maneira que possa efetuar estimativas dos efeitos de eventuais operações que possam a vir serem distratadas. 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 2013 não contemplam provisão para distratos ou para créditos de liquidação duvidosa.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Imóveis concluídos	3.569	767	79.443	66.027
Terrenos a incorporar (i)	814	815	1.365.097	1.241.841
Imóveis em construção	-	-	654.831	269.067
Loteamentos a comercializar	965	925	965	925
Juros apropriados (ii)	-	-	34.359	22.311
Total	<u>5.348</u>	<u>2.507</u>	<u>2.134.695</u>	<u>1.600.171</u>
Circulante	<u>4.534</u>	<u>1.692</u>	<u>1.450.941</u>	<u>1.009.272</u>
Não circulante	<u>814</u>	<u>815</u>	<u>683.754</u>	<u>590.899</u>

(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\$ 61.673 para a rubrica "Estoques", foi registrado 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 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Saldos e transações com partes relacionadas

8.1 Saldos e transações com controladas

(a) Saldos

(i) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
SCP Rio Acima Howa	22	-	-	-
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	10	100	-	-
SCP Residencial Helbor Acqualife	99	-	-	-
SCP Helbor Reserva do Itapety	7	-	-	-
SCP Helbor Tower	1	-	-	-
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	3.546	-	-	-
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.690	-	-
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	190	19.288	-	-
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.	9.389	10.992	-	-
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	273	1.323	-	-
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.952	-	-
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.249	9.949	-	-
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.271	-	-	-
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3.570	-	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	217	1.057	-	-
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	175	735	-	-
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.820	12.070	-	-
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.765	2.765	-	-
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5.699	-	-
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.913	-	-	-
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	71	-	-	-
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.100	3.100	-	-
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	869	-	-	-
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	-
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.260	-	-	-
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.349	-	-	-
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	-	-
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.942	-	-	-
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.400	-	-	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda.	210	-	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.581	10.070	6.581	10.070
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	324	474	-	-
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	4.171	10.536	-	-
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	-	1.242	-	-
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda.	819	1.099	-	-
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	-	669	-	-
SPE Goiânia Incorporação 15 Ltda.	-	2.300	-	-
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	-	7.357	-	-
Jacarandá Incorporadora Ltda.	8.956	14.854	-	-
	<u>81.015</u>	<u>122.891</u>	<u>6.581</u>	<u>10.070</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Passivo circulante

	Controladora	
	2013	2012
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 2013, foi reconhecido como receita na controladora, o montante de R\$ 2.388 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 2.752).

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 2013 foi de R\$ 734 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 692). Os contratos têm vigência de 60 meses e são reajustados, a cada 12 meses, pelo maior índice entre IGP-M, IGPDI, INPC e IPCA.

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

8.3 Remuneração dos administradores

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Salários e honorários	4.424	4.101	4.424	4.101
Remuneração do conselho de administração	344	575	344	575
Encargos sociais	954	935	954	935
Participação nos lucros ou resultados	1.933	2.611	1.933	2.611
	7.655	8.222	7.655	8.222

- 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.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- 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, conforme mencionado na Nota 22.

9 Investimentos

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

(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	2013	2012
No início do exercício	1.147.136	1.009.258
Aumento de capital	291.472	272.987
Redução de capital	(143.072)	(215.940)
Efeito reflexo do ajuste a valor justo das aplicações financeiras disponíveis para vendas de controladas	(15.748)	18.186
Dividendos	(212.968)	(265.100)
Equivalência patrimonial	355.442	327.829
Outros	(2.335)	(3.579)
	<u>1.419.927</u>	<u>1.143.641</u>
Encargos financeiros (*)	<u>12.048</u>	<u>3.495</u>
No fim do exercício	<u>1.431.975</u>	<u>1.147.136</u>

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Detalhes do saldo de investimentos

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas					Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos		Saldo de investimentos	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2013	2012	2013	2012
SCP Edifício Helbor Tower	772	772	676	50	133	59	20	304	340
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	1.711	1.711	1.474	(23	158	156	49	1.437	1.399
SCP Howa	14.105	14.105	13.206	10.945	4.968	4.719	5.474	12.546	12.434
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	2.037	2.037	1.881	69	308	308	409	1.881	2.593
SCP Helbor Tendence	1.314	1.314	1.099	-	202	202	201	1.099	1.387
SCP Residencial Helbor Acqualife	1.700	1.700	1.346	10	89	89	774	1.346	2.607
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	3.494	3.494	3.001	5.413	1.882	1.834	1.342	3.001	5.886
SCP Coral Gables	5.485	5.485	5.138	55	1.183	1.065	607	4.624	3.559
SCP Esplanada Life Club	30.989	30.989	26.985	2.500	774	697	1.872	24.287	22.870
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	8.425	8.425	5.632	-	(259)	(233	(1.191)	5.068	4.852
SCP Helbor Reserva do Itapety	7.902	7.902	7.542	7.399	(220)	(220)	859	7.541	9.011
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	14	14	(1)	-	(179)	(179)	(79)	(1)	(32)
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	24.236	24.236	6.337	28.415	1.549	1.681	(529)	5.703	3.137
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	113	113	93	-	138	138	435	93	265
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	8	8	8	-	(8)	(8)	243	8	316
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	20.389	20.389	13.349	11.342	(1.641)	(1.641)	(1.598)	13.347	11.736
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	9.569	9.569	1.450	7.030	67	61	5.096	1.305	11.541
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.144	7.144	7.141	-	(107)	(107)	(39)	7.141	6.347
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	238	238	222	2.100	1.062	1.062	(187)	222	609
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	1.070	1.070	1.014	(24	(4)	(4)	739	1.013	768
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	7.675	7.675	6.262	9.845	3.095	3.095	5.125	6.261	9.166
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	140.292	140.292	54.745	80.230	22.116	22.114	6.177	54.739	25.376
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	5.422	5.422	2.073	3.389	(737)	(737)	4.407	2.072	3.244
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	3.003	3.003	378	1.665	(1.034)	(620)	933	227	2.467
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	4.668	4.668	4.281	6.968	1.192	1.192	5.783	4.281	3.089
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.	16.630	16.630	5.598	5.954	1.522	1.239	(667)	5.597	3.260
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.757	1.757	1.703	1.972	902	727	1.241	1.703	769
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.452	2.452	2.119	1.990	844	844	(5.030)	2.119	6.325
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	30	30	26	(984)	(1.369)	(1.369)	2.435	26	796
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.176	9.176	(877	5.759	(945)	(945)	(743)	(877)	(682)
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.653	6.653	4.549	9.600	1.758	1.721	2.503	4.549	8.247
SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(58)	24	-	438
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	69.249	69.249	33.231	52.626	16.284	15.451	5.150	33.228	14.262
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.618	5.618	5.217	9.897	2.305	2.237	3.386	5.216	11.696
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.681	20.681	5.618	13.550	2.585	2.327	1.231	5.056	3.990
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.395	3.395	3.033	57	(2.517)	(2.517)	81	3.032	5.549
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.325	30.325	15.360	16.506	6.244	4.371	3.806	10.752	7.081
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.170	29.170	17.311	14.311	3.136	3.135	5.394	17.310	16.574
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.265	1.265	87	3.482	(335)	(252)	2.988	65	7.892
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	811	811	233	865	442	331	1.054	175	4.119

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas					Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos		Saldo d
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2013	2012	
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	974	974	312	335	52	39	1.806	23
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.619	4.619	3.941	2.079	849	800	2.973	3.94
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	876	876	871	-	47	47	(922)	87
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.554	18.554	8.459	11.150	3.549	2.485	3.446	5.92
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	755	755	754	-	9	7	3	60
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.157	12.157	10.371	65	(491)	(442)	(652)	9.33
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.070	28.070	4.475	19.995	3.897	3.118	3.626	3.58
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.491	15.491	14.285	17.324	3.811	3.811	4.791	14.28
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.369	2.369	(697)	425	(707)	(637)	6.199	(62)
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	35.151	35.151	12.059	23.711	6.586	6.256	4.599	11.45
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.711	13.711	12.824	14.251	2.126	2.108	6.519	12.82
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.025	32.025	9.779	10.812	1.151	1.151	(208)	9.77
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	64.343	64.343	30.336	36.301	7.030	5.624	5.809	24.26
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.583	19.583	11.296	21.019	2.945	2.356	4.123	9.03
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.366	40.366	21.661	22.729	10.223	9.712	6.465	20.57
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.917	28.917	10.356	18.654	5.525	3.867	(438)	7.24
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.083	2.083	2.082	-	1	1	6	2.08
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	50.653	50.653	23.280	26.731	6.735	5.388	4.457	18.62
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.446	13.446	12.297	17.118	(8.205)	(8.204)	3.797	12.29
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.515	18.515	15.387	28.743	(7.899)	(7.898)	4.155	15.38
SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.438	6.438	3.055	-	(55)	(55)	(9)	3.05
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.209	9.209	377	2.219	(783)	(705)	1.261	33
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.702	24.702	11.960	16.590	4.389	4.389	4.855	11.95
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.701	24.701	2.379	9.643	2.899	2.174	3.302	1.78
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.879	7.879	6.208	-	(695)	(695)	(190)	6.20
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.835	6.835	4.718	1.609	(1.165)	(932)	(14)	3.77
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.736	10.736	559	-	6	6	6	55
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.000	41.000	16.932	30.004	8.743	6.120	884	11.85
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.460	27.460	14.024	29.899	8.322	6.658	(157)	11.22
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.929	29.929	417	-	5	5	-	41
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.340	18.340	305	-	(1)	(1)	(1)	30
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.164	22.164	6.307	6.423	1.169	936	545	5.04
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.204	12.204	8.588	6.256	(212)	(181)	(117)	7.72
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	41.375	41.375	16.813	19.812	4.992	3.744	868	12.61
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	91.109	91.109	26.685	73.825	20.575	15.432	4.030	20.01
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	102.496	102.496	52.950	130.284	30.120	21.083	(4)	37.06
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	33	33	30	-	(17)	201	(153)	3
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	61.006	61.006	26.109	31.356	6.530	5.224	1.032	20.88
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	59.652	59.652	16.434	40.585	13.115	6.558	2.016	8.21
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.242	22.242	10.294	8.184	754	724	356	9.78
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.244	28.244	10.677	12.768	2.417	1.813	1.284	8.00
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.809	13.809	2.149	12.429	3.539	3.185	267	1.93
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.037	29.037	7.348	-	(955)	(716)	(159)	5.5

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas					Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos		Saldo d
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2013	2012	
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.802	24.802	6.773	11.762	3.013	2.411	(777)	5.41
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.644	11.644	544	-	(17)	(17)	(38)	54
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.272	26.272	5.068	17.325	5.558	5.558	2.873	5.06
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.036	14.036	10.679	11.314	3.343	3.342	(60)	10.67
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	40	40	40	-	(1)	(1)	-	4
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.641	40.641	10.459	28.047	5.165	4.132	4.828	8.36
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.015	7.015	5.043	3.295	(444)	(424)	(243)	4.79
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.799	9.799	1.336	-	(133)	(106)	(78)	93
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.824	11.824	6.685	9.046	2.391	2.391	(98)	6.68
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.933	24.933	11.705	9.740	1	1	(459)	10.53
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.889	21.889	6.775	22.958	4.579	2.290	(123)	3.38
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.084	20.084	8.594	13.717	4.319	3.023	2.094	6.01
SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.556	9.556	9.546	-	(44)	(40)	7	8.59
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.482	24.482	(1.849)	10.296	(1.859)	(1.487)	1.707	(1.47
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	40.094	40.094	16.754	30.319	5.970	4.776	6.060	13.40
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	8	8	-	(1)	(1)	-	-
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda.	76.157	76.157	20.519	32.632	8.770	6.069	(33)	14.36
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.881	14.881	10.275	3.722	(871)	(523)	(271)	6.16
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.318	27.318	5.012	23.960	6.552	5.242	216	4.01
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.321	16.321	3.278	4.895	(394)	(354)	153	2.93
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	8	8	-	(1)	(1)	-	-
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	230	230	230	-	(1)	(1)	(4)	23
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda.	8	8	8	-	(1)	(1)	-	-
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.532	22.532	1.222	-	(3)	(3)	(34)	1.22
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.773	9.773	6.480	-	(1)	(1)	(46)	5.18
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.686	31.686	20.020	17.724	5.480	4.932	(19)	18.01
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.401	12.401	11.754	3.703	108	75	(92)	8.22
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda.	88.060	88.060	4.970	-	(718)	(503)	(157)	3.47
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda.	255	255	255	-	(2)	(2)	(3)	25
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	319	319	318	-	7	7	2	31
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.371	18.371	11.656	18.977	5.741	5.740	(14)	11.65
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.673	22.673	999	13.814	1.352	1.081	2.740	79
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.847	18.847	5.476	-	(1.071)	(1.419)	(183)	5.47
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.773	15.773	15.766	-	46	37	(8)	12.61
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	476	476	474	-	(21)	(21)	(15)	47
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.293	11.293	3.375	5.606	35	28	406	2.70
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.069	11.069	5.756	-	(84)	(67)	(16)	4.60
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.089	36.089	1.428	-	(81)	(70)	(1)	1.00
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.737	8.737	2.558	3.763	(508)	(407)	7	2.04
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	388	388	388	-	(22)	(22)	(1)	38
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.150	7.150	7.145	-	36	29	(1)	5.71
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.161	6.161	6.153	-	22	17	1	4.92
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.362	23.362	7.778	21.104	2.722	2.695	(278)	7.77

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas					Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos		Saldo d
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2013	2012	
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.002	3.002	320	-	(39)	(39)	(1)	32
SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	9	-	(1)	(1)	-	-
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.650	19.650	8.954	-	(29)	(29)	(27)	8.95
SPE Hesa 144 Investimentos Imobiliários Ltda.	89	89	89	-	(21)	(11)	(1)	4
SPE Hesa 145 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(157)	(186)	-
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	34.639	34.639	9.563	-	(538)	(430)	(9)	7.65
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.515	9.515	822	-	(307)	(307)	(31)	82
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.691	11.691	280	-	(30)	(30)	(1)	28
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.486	8.486	4.731	-	(28)	(27)	(1)	4.25
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.218	18.218	1.523	-	(386)	(386)	(1)	1.52
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.247	11.247	1.586	-	(174)	(174)	-	1.58
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.105	22.105	4.451	5.846	1.241	970	-	3.56
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	9	-	(1)	(1)	-	-
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	109	109	109	-	(1)	(1)	-	10
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	314	314	309	-	(1)	(1)	-	30
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	88	88	88	-	(22)	(22)	-	8
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.198	7.198	7.198	-	(12)	(12)	-	7.19
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	168.928	168.928	1.178	-	(32)	(32)	-	1.17
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	702	702	701	-	91	51	-	49
SPE Hesa 161 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.499	15.499	209	-	(201)	(201)	-	20
SPE Hesa 162 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	9	-	(1)	(1)	-	-
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10	10	-	-	-	-	1
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	9	-	(1)	(1)	-	-
SPE Hesa 165 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	9	-	(1)	(1)	-	-
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda. (vergueiro)	154.580	154.580	47.456	-	105	90	(1.041)	40.33
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	1.662	1.662	1.030	-	337	202	404	61
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	7.467	7.467	2.698	9.106	2.091	1.987	2.344	2.56
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.346	23.346	5.399	4.149	(3.558)	(1.423)	2.922	2.16
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	4.230	4.230	3.854	2.226	1.412	918	872	2.50
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda. - Green Style	1.075	1.075	(347)	7	(463)	(324)	215	(24
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.252	2.252	1.726	628	300	210	808	1.20
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.572	37.572	14.214	25.255	4.014	2.810	627	9.95
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	465	465	134	-	63	44	225	9
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.033	8.033	1.829	8.885	340	238	2.151	1.28
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.387	1.387	645	3.155	428	299	(101)	45
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.557	3.557	3.024	2.501	348	244	1.934	2.11
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.127	37.127	21.300	24.755	6.990	2.796	549	8.52
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	158.862	158.862	103.373	69.020	32.262	16.131	23.515	51.68
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.554	11.554	10.435	2.637	1.584	1.109	4.959	7.30
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.872	8.872	6.773	3.381	868	607	3.326	4.74
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.799	9.799	4.484	3.779	62	43	120	3.13
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	313	313	(33)	-	(51)	(36)	(734)	(2
SPE Goiânia Incorporação 15 Ltda.	1.058	1.058	1.020	944	22	16	1.240	71

Helbor Empreendimentos S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas					Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos		Saldo d
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2013	2012	201
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.670	16.670	5.780	-	(186)	(112)	25	3.46
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.075	13.075	10.422	7.296	1.609	1.126	3.916	7.29
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.746	16.746	6.982	7.907	1.178	825	3.962	4.88
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	58.684	58.684	2.054	-	(190)	(95)	(76)	1.02
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	86.255	86.255	29.770	52.375	12.694	8.886	2.512	20.83
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.553	36.553	5.607	15.120	689	414	1.224	3.36
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.787	16.787	2.580	-	(281)	(197)	(329)	1.80
SPE Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.830	37.830	22.277	-	(256)	(154)	(40)	13.36
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.755	31.755	15.716	13.934	4.778	2.389	4.141	7.85
SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.585	29.585	865	-	6	3	2	43
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.021	33.021	5.463	-	(259)	(181)	(65)	3.82
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	115.846	115.846	67.958	62.056	33.414	16.707	29.734	33.97
Jacarandá Incorporadora Ltda.	276.162	276.162	171.170	120.444	70.878	35.423	39.368	85.58
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	89.801	89.801	35.583	39.020	15.846	7.923	10.269	17.79
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.770	15.770	15.708	-	(40)	(16)	(399)	6.28
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.714	19.714	15.087	10.289	(367)	(147)	(449)	6.03
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.182	15.182	14.651	8.031	691	587	(666)	12.45
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.283	62.283	42.740	28.805	11.658	5.829	2.808	21.37
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.545	24.545	6.668	16.937	3.507	1.894	(12)	3.60
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda. (Baeta)	31.347	31.347	10.979	19.591	1.915	1.018	(1.168)	6.58
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	152.189	152.189	46.297	109.602	32.537	24.403	15.449	34.72
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.928	22.928	11.196	15.635	5.684	3.979	4.406	7.83
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.346	42.346	41.360	15.121	5.448	4.358	(70)	33.08
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	56.373	56.373	55.854	-	(256)	(128)	(96)	27.92
SPE BRASIL INCORPORAÇÃO 44 LTDA	267.536	267.536	901	-	14	8	1	54
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.058	6.058	6.054	-	(56)	(42)	-	4.54
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	-	-	-	-	-	-	40	-
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	-	-	-	-	-	-	(251)	-
SCP Helbor Trend Pacaembu	-	-	-	-	-	-	(164)	-
SCP Helbor Victoria Home Club	-	-	-	-	-	-	104	-
SPE Av. São João 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(24)	9.569	-
SPE Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	(19)	-
SPE Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE Hesa 127 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Total das SCPs e SPEs administradas pela Helbor						354.720	326.076	1.373.37

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas					Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos		Saldo d
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2013	2012	201
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.266	6.266	6.249	-	(235)	(118)	(227)	3.12
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.779	23.779	3.755	5.414	1.453	731	743	1.87
Residencial Goiânia Alpes S.A. - Residencial Trinidad Life Style	514	514	456	-	(118)	(53)	(53)	20
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S.A. - Aton Business Style	113	113	113	-	(233)	(105)	(8)	5
New Business Style	548	548	84	-	56	34	72	5
Absolut Bussines Style	912	912	868	-	(289)	(116)	378	34
Residencial La Piazza	4.219	4.219	3.932	-	749	333	391	1.76
Total das SPEs administradas em conjunto						706	1.296	7.42
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)								34.35
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)								16.81
Outros								
Total geral						355.442	327.829	1.431.97

- (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 e 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 2013

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 2013
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 2011	2.459	802	1.380	1.625	866	7.132
Adições	562	-	551	57	413	1.583
Baixa	-	(288)	-	-	-	(288)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	3.021	514	1.931	1.682	1.279	8.427
Adições	366	-	618	703		1.687
Baixa	-	-	-	-	(1.203)	(1.203)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	3.387	514	2.549	2.385	76	8.911
Depreciação						
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(1.201)	(187)	(271)	(456)	-	(2.115)
Depreciação do exercício	(471)	(112)	(154)	(161)	-	(898)
Baixa	-	156	-	-	-	156
Saldos em 31 de dezembro de 2012	(1.672)	(143)	(425)	(617)	-	(2.857)
Depreciação do exercício	(496)	(94)	(195)	(190)	-	(454)
Baixa	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	(2.168)	(237)	(620)	(807)	-	(3.831)
Valor residual						
Saldos em 31 de dezembro de 2013	1.219	277	1.929	1.578	76	5.080
Saldos em 31 de dezembro de 2012	1.349	371	1.506	1.065	1.279	5.570
Taxa média de depreciação anual - %	20	20	10	10		

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Instalações máquinas e equipamentos	Estande de vendas, apto. modelo e outros
Custo ou avaliação					
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.459	802	1.391	1.625	45.743
Adições	562	-	552	57	25.605
Baixas	-	(288)	(12)	-	(34.088)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>3.021</u>	<u>514</u>	<u>1.931</u>	<u>1.682</u>	<u>37.260</u>
Adições	369	-	617	702	21.298
Baixas	-	-	-	-	(2.408)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u><u>3.390</u></u>	<u><u>514</u></u>	<u><u>2.548</u></u>	<u><u>2.384</u></u>	<u><u>56.150</u></u>
Depreciação					
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(1.202)	(188)	(278)	(457)	(27.954)
Depreciação do exercício	(469)	(111)	(157)	(160)	(11.442)
Baixa	-	156	8	-	33.504
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>(1.671)</u>	<u>(143)</u>	<u>(427)</u>	<u>(617)</u>	<u>(5.892)</u>
Depreciação do exercício	(495)	(94)	(194)	(192)	(16.410)
Baixa	-	-	-	-	2.408
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>
Valor residual					
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>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u><u>1.350</u></u>	<u><u>371</u></u>	<u><u>1.504</u></u>	<u><u>1.065</u></u>	<u><u>31.368</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 demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

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		
	<i>Software</i>	<i>Outros</i>	Total do ativo intangível
Custo ou avaliação			
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.239	3	1.242
Adições	701	-	701
Saldos em 30 de dezembro de 2012	1.940	3	1.943
Adições	569	-	569
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u>2.509</u>	<u>3</u>	<u>2.512</u>
Amortização			
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(636)	(1)	(637)
Amortização do exercício	(286)	-	(286)
Saldos em 30 de dezembro de 2012	(922)	(1)	(923)
Amortização do exercício	(385)	-	(385)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u>(1.307)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1.308)</u>
Valor residual			
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u>1.202</u>	<u>2</u>	<u>1.204</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>1.018</u>	<u>2</u>	<u>1.020</u>

12 Empréstimos e financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

Modalidade	Consolidado	
	2013	2012
Financiamento de obras (i)	1.077.974	864.625
Contas garantidas e outras (ii)	6.921	2.006
	<u>1.084.895</u>	<u>866.631</u>
Circulante	<u>(527.857)</u>	<u>(472.598)</u>
Não circulante	<u>557.038</u>	<u>394.033</u>

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Consolidado	
	2013	2012
2015	471.421	265.601
2016	85.617	120.184
2017 em diante	-	8.248
Passivo não circulante	<u>557.038</u>	<u>394.033</u>

13 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	2013	2012
Primeira emissão	28.555	56.646
Segunda emissão	71.122	84.829
Terceira emissão	<u>150.938</u>	<u>150.714</u>
	<u>250.615</u>	<u>292.189</u>
Passivo circulante	45.229	45.685
Passivo não circulante	205.386	246.504

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

	2013	2012
2015	38.846	41.118
2016	38.846	38.846
2017 em diante	<u>127.694</u>	<u>166.540</u>
Passivo não circulante	<u>205.386</u>	<u>246.504</u>

Características das debêntures (oferta restrita):

	Primeira emissão	Segunda emissão	Terceira emissão
Data de registro/emissão	2 de julho de 2007	1º de outubro de 2010	10 de dezembro de 2012
Convertível em ações	Não	Não	Não

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Primeira emissão</u>	<u>Segunda emissão</u>	<u>Terceira emissão</u>
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 2013, 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:

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a		
Variação do IGP-M	29.580	11.791
Variação do INCC	52.431	34.988
Variação do CDI	4.779	9.418
Fixo	16.741	20.714
	<u>103.531</u>	<u>76.911</u>
Circulante	<u>43.462</u>	<u>49.498</u>
Não circulante	<u>60.069</u>	<u>27.413</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2014	-	15.593
2015	32.594	10.348
2016	20.949	1.472
2017	6.407	-
2018	119	-
Total	<u>60.069</u>	<u>27.413</u>

15 Aquisições de participações societárias

<u>Sociedade controlada adquirida</u>	<u>Encargos financeiros</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Klabin Segal SP 29 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda.	INCC	10.933	10.732
Klabin Segal SP 28 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda.	INCC	9.882	9.773
Acurana Invest. Imobiliários Ltda.	INCC	-	2.535
Camilotti Incorporação e Construção Ltda.	-	-	-
		<u>20.815</u>	<u>23.040</u>
Passivo circulante		<u>8.467</u>	<u>7.724</u>
Passivo não circulante		<u>12.348</u>	<u>15.316</u>

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

<u>Ano</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2014	-	6.669
2015	8.467	5.923
2016	3.881	2.724
Passivo não circulante	<u>12.348</u>	<u>15.316</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16 Adiantamento de clientes

São compostos por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Recebimentos superiores a receita apropriada (Nota 2.2)	1.374	1.252	66.096	50.424
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	1.255.101	1.032.830
Adiantamentos recebidos diversos	-	-	273	-
	<u>1.374</u>	<u>1.252</u>	<u>1.321.470</u>	<u>1.083.254</u>
Circulante	1.374	1.252	183.011	223.709
Não circulante	-	-	1.138.459	859.545
	<u>1.374</u>	<u>1.252</u>	<u>1.321.470</u>	<u>1.083.254</u>

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

17 Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

	Consolidado	
	2013	2012
No início do exercício	14.129	9.695
Pagamentos efetuados	(52.988)	(45.229)
Encargo do exercício (b)	<u>46.639</u>	<u>49</u>
No fim do exercício	<u>7.780</u>	<u>14.129</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

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	
	2013	2012
Regime de apuração		
Imposto corrente		
Lucro real	(42)	(39)
Lucro presumido	(26.759)	(49.624)
Regime Especial de Tributação (RET)	(19.936)	-
	<u>(46.737)</u>	<u>(49.663)</u>
Imposto diferido (Nota 18)		
Lucro real	(318)	1.162
Lucro presumido	13.050	(16.532)
Regime Especial de Tributação (RET)	1.761	-
	<u>14.493</u>	<u>(15.370)</u>
Encargo no resultado do exercício	<u>(32.244)</u>	<u>(65.033)</u>

O imposto de renda e a contribuição social devido sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2.18.

(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	
	2013	2012
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	494.500	494.006
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	<u>46.052</u>	<u>50.899</u>
	<u>540.552</u>	<u>544.905</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	(183.788)	(185.268)
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	151.863	119.073
Outros	<u>(319)</u>	<u>1.162</u>
Encargo no resultado do exercício	<u>(32.244)</u>	<u>(65.033)</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
IRPJ	1.651	831	29.843	38.475
CSLL	603	308	15.827	21.589
	2.254	1.139	45.670	60.064
PIS	257	89	8.835	12.569
COFINS	1.182	406	40.823	58.048
	1.439	495	49.658	70.617
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	3.693	1.634	95.328	130.681
Circulante	1.008	213	27.036	36.514
Não circulante	2.685	1.421	68.292	94.167

18.1 Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Créditos a compensar - lucro real (i) Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	134.302	91.848	134.302	91.848
Obrigações a tributar - lucro real (i) Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de Competência	22.821	15.543	23.014	15.899
Obrigações a tributar - lucro presumido Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de Competência	-	-	325.611	1.977.408
Obrigações a tributar - RET Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de Competência	-	-	1.869.202	-

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(i) Créditos a compensar - lucro real

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

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

(ii) Obrigações a tributar - lucro real e presumido

Estão representadas pelo imposto de renda e a contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, na forma especificada na Nota 2.18, cuja movimentação segue demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
No início do exercício	1.139	2.239	60.064	44.694
Despesa (receita) no resultado	<u>1.115</u>	<u>(1.100)</u>	<u>(14.394)</u>	<u>15.370</u>
No final do exercício	<u>2.254</u>	<u>1.139</u>	<u>45.670</u>	<u>60.064</u>

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	
	2013	2012	2013	2012
Em 1 ano	615	148	12.952	16.783
Acima de 1 ano	<u>1.639</u>	<u>991</u>	<u>32.817</u>	<u>43.281</u>
	<u>2.254</u>	<u>1.139</u>	<u>45.670</u>	<u>60.064</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18.2 Contribuições ao PIS e a COFINS

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Em 1 ano	393	65	14.084	19.731
Acima de 1 ano	1.046	430	35.574	50.886
	<u>1.439</u>	<u>495</u>	<u>49.658</u>	<u>70.617</u>

18.3 Reversão provisões diferido

Constituímos patrimônio de afetação para alguns empreendimentos, a partir do exercício de 2013, alterando assim a forma de tributação e alíquotas utilizadas para cálculo dos impostos, gerando uma reversão na provisão do diferido, apresentada no quadro abaixo apresentado:

(*) Receita tributável em 31/03/2013 de R\$ 948.092

	Alíquotas - %		31 de março de 2013	Recálculo	Reversão
	Presumido	RET		31 de março de 2013	Diferido
PIS	0,65	0,37	6.163	3.508	2.655
COFINS	3,00	1,71	28.443	16.212	12.230
IRPJ (**)	1,93	1,26	18.336	11.946	6.390
CSLL	1,08	0,66	10.239	6.258	3.982
	<u>6,66</u>	<u>4,00</u>	<u>63.181</u>	<u>37.924</u>	<u>25.257</u>

(*) Base da receita tributável diferida em 31/03/2013 dos empreendimentos afetados no 2T13.

(**) Alíquota presumido Inclui adicional.

(*) Receita tributável em 30/06/2013 de R\$ 509.069.

	Alíquotas - %		30 de junho de 2013	Recálculo	Reversão
	Presumido	RET		30 de junho de 2013	Diferido
PIS	0,65	0,37	3.309	1.884	1.425
COFINS	3,00	1,71	15.272	8.705	6.567
IRPJ (**)	1,93	1,26	9.708	6.414	3.294
CSLL	1,08	0,66	5.498	3.360	2.138
	<u>6,66</u>	<u>4,00</u>	<u>33.787</u>	<u>20.363</u>	<u>13.424</u>

(*) Base da receita tributável diferida em 30/06/2013 dos empreendimentos afetados no 3T13.

(**) Alíquota presumido inclui adicional.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(*) Receita tributável em 30/09/2013 de R\$ 5.157.

	Alíquotas - %		30 de setembro de 2013	Recálculo	Reversão
	Presumido	RET		30 de setembro de 2013	Diferido
PIS	0,65	0,37	34	19	14
COFINS	3,00	1,71	155	88	67
IRPJ (**)	1,93	1,26	73	65	8
CSLL	1,08	0,66	55	34	22
	<u>6,66</u>	<u>4,00</u>	<u>317</u>	<u>206</u>	<u>111</u>

(*) Base da receita tributável diferida em 30/09/2013 dos empreendimentos afetados no 4T13.

(**) Alíquota presumido inclui adicional.

19 Provisões

(a) Provisão para contingências

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Previdenciárias	2.227	2.227	2.227	2.227
Tributárias	639	-	22.571	16.003
Civil	432	251	663	251
Trabalhistas	<u>570</u>	<u>291</u>	<u>570</u>	<u>291</u>
	<u>3.868</u>	<u>2.769</u>	<u>26.031</u>	<u>18.772</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação das provisões

	Controladora				
	<u>Previdenciárias</u>	<u>Tributárias</u>	<u>Trabalhistas</u>	<u>Cíveis</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	-	906	291	251	1.448
Complemento (reversão)	<u>2.227</u>	<u>(906)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.321</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	2.227	-	291	251	2.769
Complemento (reversão)	<u>-</u>	<u>639</u>	<u>279</u>	<u>181</u>	<u>1.099</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u>2.227</u>	<u>639</u>	<u>570</u>	<u>432</u>	<u>3.868</u>
	Consolidado				
	<u>Previdenciárias</u>	<u>Tributárias</u>	<u>Trabalhistas</u>	<u>Cíveis</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	-	12.690	291	251	13.232
Complemento (reversão)	<u>2.227</u>	<u>3.313</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.540</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	2.227	16.003	291	251	18.772
Complemento (reversão)	<u>-</u>	<u>6.568</u>	<u>279</u>	<u>412</u>	<u>7.259</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u>2.227</u>	<u>22.571</u>	<u>570</u>	<u>663</u>	<u>26.031</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Adicionalmente, 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 numa periodicidade, nunca inferior a um ano, como segue:

Natureza	Controladora e Consolidado	
	2013	2012
Tributárias	29	1.060
Cíveis	21.713	10.819
Trabalhistas	8.091	6.788
	29.833	18.667

20 Débitos com participantes em sociedades em conta de participação

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

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

21 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social da Companhia está representado por 257.699.937 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas.

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em reunião realizada em 09 de janeiro de 2013 o Conselho de Administração aprovou o aumento de capital de 195.290,721 ações para 198.230.721, com a emissão de 2.940.000 ações ordinárias, no montante de R\$ 15.435, resultado do exercício de opções de compra nos termos do Programa de Opção de Compra de Ações aprovado em reunião do Conselho de Administração em 07 de julho de 2011.

Em reunião Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 19 de abril de 2013, foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$ 300.000, com a emissão de 59.469.216 ações ordinárias, integralizado mediante capitalização de reservas de lucros.

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

(b) Reserva legal

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

(c) Reserva de retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2013, foi constituída reserva de lucros 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 2013 está fundamentada em orçamento de capital, elaborado pela Administração e aprovado pelo Conselho de Administração no dia 17 de março de 2014. O saldo da reserva de orçamento de capital em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 353.416 (R\$ 494.513 em 31 de dezembro de 2012).

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.

21.3 Lucro por ação

(a) Básico

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

2013**2012**

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	304.121	272.116
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	<u>240.039</u>	<u>195.291</u>
Lucro básico por ação - R\$	<u><u>1,2670</u></u>	<u><u>1,3934</u></u>

(b) Diluído

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	<u>304.121</u>	<u>272.116</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	240.039	195.291
Ajustes de opções de compra de ações (milhares) - Nota 22(a)		<u>2.940</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para o lucro diluído por ação (milhares)	<u>240.039</u>	<u>198.231</u>
Lucro diluído por ação - R\$	<u>1,2670</u>	<u>1,3727</u>

22 Plano de opções de compra de ações

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

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

Os contratos de opção de compra de ações referentes ao programa foram assinados, com os beneficiários em 8 de julho de 2011. A opção somente poderá ser feita em ações e no final do décimo oitavo mês a contar da assinatura do contrato. As opções foram exercidas integralmente em 8 de janeiro de 2013.

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

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

Em 8 de janeiro de 2013 as opções de compra foram integralmente exercidas pelos beneficiários, no valor de R\$ 15.435.

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Metodologia de precificação e contabilização

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. A estimativa foi realizada na data da concessão, totalizando R\$ 7.438, até 31 de dezembro de 2012, estando apresentado como despesas operacionais, em contrapartida no Patrimônio Líquido. Uma vez que as despesas foram incorridas até 31 de dezembro de 2012 e a opção exercida em 8 de janeiro de 2013, não existem despesas reconhecidas no resultado de 2013.

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

23 Participação de acionistas não controladores

Os montantes destacados no balanço patrimonial (patrimônio líquido) e no resultado do 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).

Conforme descrito na Nota 2.4, é realizada a consolidação integral nas SPEs onde a gestão e controle são exclusivos da Companhia (não compartilhado com terceiros), destacando-se a parcela correspondente aos participantes.

24 Receita

	Controladora		Consolidado	
Receita	2013	2012	2013	2012
Com venda de imóveis	27.526	6.056	2.071.168	1.872.356
Taxa de administração	2.388	2.752	2.388	2.752
	<u>29.914</u>	<u>8.808</u>	<u>2.073.556</u>	<u>1.875.108</u>
Ajuste a valor presente	-	4	(1.193)	18.084
Cancelamentos e descontos	(6.187)	(852)	(103.293)	(59.052)
Tributos sobre vendas	(3.496)	(881)	(24.261)	(61.189)
Receita	<u>20.231</u>	<u>7.079</u>	<u>1.944.809</u>	<u>1.772.951</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Pessoal	(24.850)	(19.901)	(24.860)	(19.905)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(5.721)	(5.612)	(5.721)	(5.612)
Programa de opções de compra de ações	-	(4.802)	-	(4.802)
Ocupação	(3.988)	(3.439)	(8.269)	(6.745)
Serviços profissionais	(6.238)	(6.900)	(14.045)	(17.113)
Materiais gerais	(2.116)	(2.503)	(4.990)	(3.147)
Despesas legais	(333)	(591)	(3.174)	(3.136)
Despesas com depreciação e amortização	(1.358)	(1.183)	(1.358)	(1.183)
Outras despesas administrativas	(3.074)	(1.547)	(5.685)	(4.856)
	<u>(47.678)</u>	<u>(46.478)</u>	<u>(68.102)</u>	<u>(66.499)</u>
Despesas tributárias	<u>(227)</u>	<u>(324)</u>	<u>(3.320)</u>	<u>(1.317)</u>
	<u>(47.905)</u>	<u>(46.802)</u>	<u>(71.422)</u>	<u>(67.816)</u>

26 Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Publicidade e propaganda	(1.477)	(826)	(53.191)	(34.799)
Stand de venda	(7)	(2)	(19.592)	(15.013)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(6.998)	(5.696)
Comissões de vendas	(537)	(110)	(35.600)	(41.827)
Taxa de administração	(1.800)	(142)	(1.635)	(2.648)
	<u>(3.821)</u>	<u>(1.080)</u>	<u>(117.016)</u>	<u>(99.983)</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27 Receitas e (despesas) financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Receitas financeiras				
Receitas de aplicações financeiras	5.749	2.240	18.522	13.126
Variação monetária ativa	3.090	2.232	16.588	22.839
Juros ativos s/ contratos	5.671	2.244	26.629	25.770
Juros e multas por atraso	217	119	4.060	7.605
Outras receitas financeiras	324	275	4.364	300
	<u>15.051</u>	<u>7.110</u>	<u>70.163</u>	<u>69.640</u>
Despesas financeiras				
Juros pagos ou incorridos (*)	(12.584)	(11.652)	(9.161)	(11.944)
Variação monetária passiva	(1.960)	(1.846)	(5.603)	(4.495)
Comissões e despesas bancárias	(329)	(645)	(1.945)	(1.794)
Outras despesas financeiras	(2.914)	(1.750)	(16.974)	(17.238)
	<u>(17.787)</u>	<u>(15.893)</u>	<u>(33.683)</u>	<u>(35.471)</u>
Financeiras líquidas	<u>(2.737)</u>	<u>(8.783)</u>	<u>36.480</u>	<u>34.168</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 2013, foram capitalizados juros no montante de R\$ 15.173.

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

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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, como detalhado na Nota 28(d).

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

(b) Risco de crédito

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

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

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

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 2013.

	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamentos (Nota 12)	527.857	471.421	85.617	1.084.895
Debêntures (Nota 13)	45.229	38.846	166.540	250.615
Credores por imóveis compromissados (Nota 14)	43.462	32.594	27.475	103.531
Aquisições de participações societárias (Nota 15)	8.467	8.467	3.881	20.815
	<u>625.015</u>	<u>551.328</u>	<u>283.513</u>	<u>1.459.856</u>

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Dados consolidados	2013		2012		Risco	Taxas ao ano para 2013		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	294.277		244.990					
CDI	294.277		244.990		Queda do CDI	10,97%	8,23%	5,49%
Aplicações financeiras (Nota 5)	-		20.017					
CDI	-		20.017		Queda do CDI	10,97%	8,23%	5,49%
Contas a receber de clientes (Nota 6)	2.269.198		2.043.485					
IGP-M	914.465		249.601		Queda do IGP-M	5,92%	4,44%	2,96%
INCC	1.354.733		1.793.884		Queda do INCC	8,35%	6,26%	4,18%
Financiamentos (Nota 12)		1.084.895		866.631				
TR		1.084.895		866.631	Alta da TR	0,10%	0,12%	0,14%
Debêntures (Nota 13)		250.615		292.189				
CDI		250.515		292.189	Alta do CDI	10,97%	13,71%	16,46%
Aquisição de participação (Nota 15)		20.815		23.040				
INCC		20.815		23.040	Alta do INCC	8,35%	10,44%	12,53%
Credores por imóveis (Nota 14)		86.790		56.197				
INCC		52.431		34.988	Alta do INCC	8,35%	10,44%	12,53%
IGP-M		29.580		11.791	Alta do IGP-M	5,92%	7,40%	8,88%
CDI		4.779		9.418	Queda do CDI	10,97%	13,71%	16,46%

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

(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 2013 e 31 de dezembro de 2012, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2013	2012
Total dos financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	1.335.510	1.158.820
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(326.961)	(295.410)
(-) Aplicações financeiras	(11.027)	(111.427)
Dívida líquida	997.522	751.983
Total do patrimônio líquido	1.713.240	1.424.803
	<u>2.710.762</u>	<u>2.176.786</u>
Índice de alavancagem financeira - %	<u>36,8</u>	<u>34,5</u>

(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\$ 11.027 e apresentados na rubrica de Aplicações financeiras (Nota 5) que possui preço cotado em mercado ativo (Tipo 1), os demais ativos mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado (não há passivos nessa modalidade), no montante de R\$ 326.961 (Notas 4 e 5) estão incluídos no nível 2 na hierarquia de mensuração pelo valor justo. A Companhia e suas controladas não possuíam ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

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

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, 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".

29 Fianças

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

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

Os créditos garantidos somam R\$ 931.398 conforme demonstrado a seguir:

SPEs

Av. São João 3 - Investimentos Imobiliários Ltda.	5.755
HESA 84 - Investimentos Imobiliários Ltda.	20.895
HESA 102 - Investimentos Imobiliários Ltda.	370
HESA 104 - Investimentos Imobiliários Ltda.	8.033
HESA 105 - Investimentos Imobiliários Ltda.	1.500
HESA 106 - Investimentos Imobiliários Ltda.	9.180
HESA 110 - Investimentos Imobiliários Ltda.	20.677
HESA 112 - Investimentos Imobiliários Ltda.	60.400
HESA 113 - Investimentos Imobiliários Ltda.	5.080
HESA 120 - Investimentos Imobiliários Ltda.	12.787
HESA 123 - Investimentos Imobiliários Ltda.	75.400
HESA 128 - Investimentos Imobiliários Ltda.	9.667
HESA 130 - Investimentos Imobiliários Ltda.	14.352
HESA 134 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.730
HESA 140 - Investimentos Imobiliários Ltda.	19.884
HESA 143 - Investimentos Imobiliários Ltda.	8.203
HESA 15 - Investimentos Imobiliários Ltda.	750
HESA 153 - Investimentos Imobiliários Ltda.	15.000
HESA 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	58.860
HESA 31 - Investimentos Imobiliários Ltda.	1.192
HESA 32 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10.340
HESA 40 - Investimentos Imobiliários Ltda.	3.155
HESA 41 - Investimentos Imobiliários Ltda.	19.574
HESA 47 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10.011
HESA 48 - Investimentos Imobiliários Ltda.	3.000
HESA 51 - Investimentos Imobiliários Ltda.	812
HESA 54 - Investimentos Imobiliários Ltda.	8.473
HESA 55 - Investimentos Imobiliários Ltda.	29.906
HESA 61 - Investimentos Imobiliários Ltda.	15.094
HESA 62 - Investimentos Imobiliários Ltda.	14.800
HESA 63 - Investimentos Imobiliários Ltda.	5.474
HESA 64 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.211
HESA 65 - Investimentos Imobiliários Ltda.	1.739
HESA 66 - Investimentos Imobiliários Ltda.	86.926
HESA 67 - Investimentos Imobiliários Ltda.	110.000
HESA 69 - Investimentos Imobiliários Ltda.	19.906
HESA 71 - Investimentos Imobiliários Ltda.	9.087
HESA 74 - Investimentos Imobiliários Ltda.	26.300
HESA 81 - Investimentos Imobiliários Ltda.	5.075
HESA 86 - Investimentos Imobiliários Ltda.	1.000
HESA 87 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.000
HESA 88 - Investimentos Imobiliários Ltda.	13.726
HESA 90 - Investimentos Imobiliários Ltda.	11.041
HESA 93 - Investimentos Imobiliários Ltda.	2.602
HESA 96 - Investimentos Imobiliários Ltda.	46.008
HESA 97 - Investimentos Imobiliários Ltda.	28.523
HESA 98 - Investimentos Imobiliários Ltda.	80.000
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	7.900
Total	931.398

30 Compromissos assumidos em projetos em andamento

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

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na Nota 2.23 as principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

	Consolidado	
	2013	2012
Receitas a apropriar		
Receita de unidades vendidas (Nota 7)	4.515.597	5.116.030
(-) Receita apropriada	(2.346.861)	(2.857.178)
(=) Receita a apropriar	<u>2.168.736</u>	<u>2.258.852</u>
Custos orçados de unidades em construção	4.348.393	3.794.186
(-) Custo incorrido unidades dos imóveis a comercializar (Nota 8)	(631.178)	(266.930)
(-) Custo a incorrer dos imóveis a comercializar	(982.364)	(597.085)
(=) Custo orçado das unidades vendidas	<u>2.734.851</u>	<u>2.930.171</u>
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(1.416.505)	(1.603.007)
Custo a incorrer das unidades vendidas	<u>1.318.346</u>	<u>1.327.164</u>
Lucros reconhecidos de unidades vendidas		
Receita apropriada (Nota 7)	2.346.861	2.857.178
(-) Impostos s/ venda	(85.660)	(104.287)
(=) Receita líquida apropriada	<u>2.261.201</u>	<u>2.752.891</u>
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(1.416.505)	(1.603.007)
(-) Encargos financeiros apropriados	(38.286)	(56.537)
(=) Lucro bruto	<u>806.410</u>	<u>1.093.347</u>
Margem bruta - %	35,66	39,72
Lucros a apropriar de unidades vendidas		
Receita a apropriar (Nota 7)	2.168.736	2.258.852
(-) Impostos s/ venda	(79.159)	(82.448)
Receita líquida	<u>2.089.577</u>	<u>2.176.404</u>
(-) Custos a apropriar de unidades vendidas	(1.318.346)	(1.327.164)
(-) Encargos financeiros a apropriar	(34.359)	(22.311)
(=) Lucro bruto (*)	<u>736.872</u>	<u>826.929</u>
Margem bruta - %	35,26	38,00
Despesas comerciais a apropriar	<u>(75.889)</u>	<u>(73.539)</u>
(=) Lucro operacional (*)	<u>660.983</u>	<u>753.390</u>

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

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

31 Cobertura de seguros

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

32 Eventos subsequentes

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de fevereiro de 2014, foi aprovado a aplicação de lucros e /ou reservas disponíveis para a execução de plano de recompra de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão em uma única operação ou em uma serie de operações , em conformidade com o disposto no Artigo 26, item (XVII) do Estatuto Social da Companhia e na instrução CVM no.10, de 14 de fevereiro de 1980, conforme alteração (“ICVM 10/80), com o objetivo de incrementar a geração de valor para seus acionistas, para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação no mercado, pelos termos do plano a Companhia poderá adquirir até 11.025.415 ações, ordinárias, nominativas e sem valor de emissão, o prazo máximo para realização das compras e aquisições é de 365 dias contados desta data. Até a presente data foram adquiridas 219.900 ações, a R\$ 1.516, preço médio de 6,89 por ação.

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória nº 627 que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº 1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta MP, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

A disposições previstas na MP têm vigência a partir de 2015. A sua adoção antecipada para 2014 pode eliminar potenciais efeitos tributários, especialmente relacionados com pagamento de dividendos e juros sobre capital próprio, efetivamente pagos até a data de publicação desta MP, bem como resultados de equivalência patrimonial. A Companhia elaborou estudo dos possíveis efeitos que poderiam advir da aplicação dessa nova norma e concluiu que a sua adoção antecipada, ou não, resultaria em ajustes não relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia. A administração aguarda a evolução e tratativas das emendas ao texto da referida Medida Provisória para que possa decidir sobre sua adoção antecipada dentro dos prazos estabelecidos pela referida norma tributária.

33 Administração da Companhia

Conselho de Administração

<u>Nome</u>	<u>Posição</u>
Henrique Borenstein	Presidente
Henry Borenstein	Vice-presidente
Moacir Teixeira da Silva	Conselheiro
Luiz Antonio Correa Nunes Viana de Oliveira	Conselheiro independente
Francisco Andrade Conde	Conselheiro independente
Décio Tenerello	Conselheiro independente
José Afonso Alves Castanheira	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

* * *