

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### 1 Contexto operacional

A Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, fundada em 17 de outubro de 1977, com sede localizada na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145 – 15º andar, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, Brasil, com ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo no novo mercado, desde 29 de outubro de 2007.

A Companhia tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos.

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

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

O Conselho de Administração aprovou a emissão dessas demonstrações contábeis em reunião realizada em 27 de março de 2018.

### 2 Resumo das principais políticas contábeis

#### 2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis da Companhia compreendem:

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

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

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

Para melhor apresentação e comparabilidade alguns valores da Demonstração do Valor Adicionado de 31 de dezembro de 2016 foram reclassificados.

Nas demonstrações contábeis individuais, os investimentos em controladas são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial. Para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, foram feitos, em ambas as demonstrações contábeis, os mesmos ajustes de prática quando da adoção das IFRS e dos CPCs. Em 2014 o IASB - International Accounting Standards Board publicou alterações ao IAS 27 - 'Equity Method in Separate Financial Statements (Amendments to IAS 27)'. Esta alteração consiste em estabelecer o método da equivalência patrimonial como uma opção de contabilização de investimentos em subsidiárias, negócios em conjuntos e associadas em demonstrações contábeis separadas de uma entidade. As alterações são efetivas para períodos anuais com início em ou após 1º de Janeiro de 2017, com aplicação antecipada permitida. A Companhia optou por adotar a referida norma antecipadamente. Os investimentos em controladas, coligadas e

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

negócios em conjunto são avaliados pelo método da equivalência patrimonial e as práticas contábeis adotadas são uniformes àquelas adotadas pela Companhia.

#### **2.2 Base de preparação**

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

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, provisão para rescisões contratuais, provisão para perda com estoque, 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 contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano ou pelo menos a cada encerramento de exercício.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota 3.

#### **(a) Demonstrações contábeis individuais**

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

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

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

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.

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

#### **(b) Demonstrações contábeis consolidadas**

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

A referida Orientação OCPC 04 trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito na Nota 2.23.1.

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

### **2.3 Consolidação**

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

#### **(a) Controladas e controladas em conjunto**

Controladas são todas as entidades (incluindo as SPEs) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As entidades controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Os resultados das controladas e controladas em conjunto, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua aquisição. As informações financeiras das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

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

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (i) Controladas

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2017	31/12/2016
SCP Edifício Helbor Tower	45,000	45,000
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	97,499	97,499
SCP Howa	94,999	94,999
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	99,998	99,998
SCP Helbor Tendence	99,999	99,999
SCP Residencial Helbor Acqualife	99,989	99,989
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	99,990	99,990
SCP Coral Gables	89,999	89,999
SCP Esplanada Life Club	90,000	90,000
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	90,000	90,000
SCP Helbor Reserva do Itapety	99,990	99,990
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	80,000	99,990
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Americo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	60,000
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	70,000
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2017	31/12/2016
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	70,000
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	75,000
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	99,990	80,000
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	99,990	75,000
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	75,000
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	75,000
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	75,000	50,000
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2017	31/12/2016
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	90,000
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	70,000
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	85,000
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	70,000
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	57,500	50,000
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,000	90,000
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	55,000	55,000
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	99,990	70,000
SPE Hesa 161 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 162 Investimentos Imobiliários Ltda.	65,000	65,000

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2017	31/12/2016
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	80,000	99,990
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 165 Investimentos Imobiliários Ltda.	34,000	34,000
Hesa 167 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	60,000	60,000
Hesa 168 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	40,000	40,000
Hesa 169 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	90,000	90,000
Hesa 170 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	80,000	80,000
Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,000	40,000
Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	60,000	80,000
Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	70,000	99,990
Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	60,000	-
Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
Hesa 179 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	99,990	-
Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	50,000	-
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,000	60,000
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda.	95,000	95,000
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.	65,000	65,000
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda. - Green Style	70,000	70,000
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	40,000	40,000
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	70,000	70,000
SPE Goiania Incorporação 15 Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,990	99,990
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
Tapirapé Empreendimentos Ltda.	50,000	50,000
Jacarandá Incorporadora Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,000	40,000
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,000	40,000

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2017	31/12/2016
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,000	85,000
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	70,000	54,000
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,000	60,000
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,000	75,000
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000	70,000
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,000	80,000
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	62,500	50,000
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.	99,990	99,990
(a) Aumento da participação societária no período decorrente de transação com sócios.		
(b) Redução da participação societária no período decorrente de transação com terceiros.		
(c) Empresas constituídas no exercício de 2017.		

#### (ii) Controladas em conjunto (não consolidadas)

Razão social	Percentual de participação	
	31/12/2017	31/12/2016
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,000	50,000
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	50,000
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	45,000	45,000
Residencial La Piazza	45,000	45,000
Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.	45,000	45,000

#### (b) Transações com participações de não controladores

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

#### (c) Perda de controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

## 2.4 Apresentação de informações por segmento e natureza

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



## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.5 Moeda funcional e moeda de apresentação**

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

#### **2.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As Títulos e valores mobiliários incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação de risco está apresentada na Nota 4. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e Financiamentos", no passivo circulante.

#### **2.7 Ativos financeiros**

##### **2.7.1 Classificação**

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

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

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

##### **(b) Empréstimos e recebíveis**

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

##### **(c) Ativos financeiros disponíveis para venda**

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

A Companhia possui classificados nesta categoria os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), pois no momento da aquisição destes certificados a intenção da administração é mantê-los como disponíveis para venda. Caso decida-se pela aplicação do Potencial Adicional de Construção (CEPAC) na SPE, a administração reclassifica para imóveis a comercializar, pelo custo de aquisição.

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

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.7.2 Reconhecimento e mensuração**

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

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

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

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

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

#### **2.7.3 Compensação de instrumentos financeiros**

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

#### **2.7.4 Impairment de ativos financeiros**

##### **(a) Ativos mensurados ao custo amortizado**

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

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

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- (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.

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

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

#### (b) Ativos classificados como disponíveis para venda

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

### 2.8 Contas a receber

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

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

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

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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. Em relação ao contas a receber, a administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição de perdas, uma vez que, segundo os contratos vigentes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia, os contratos são firmados com alienação fiduciária dos imóveis correspondentes.

#### **2.9 Imóveis a comercializar**

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

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

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

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar (quando há a expectativa de lançamento). No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo.

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

#### **2.10 Despesas com vendas a apropriar**

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

#### **2.11 Investimentos em participações societárias**

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (Nota 9).

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.12 Imobilizado**

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

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

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

#### **2.13 Intangível**

Está representado por licenças de *software* adquiridas, registradas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável entre três a cinco anos. Os custos associados à manutenção de *softwares* e outros gastos de desenvolvimentos (que não atendam aos critérios de capitalização) são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

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

#### **2.15 Fornecedores e credores por imóveis compromissados**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. As contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor do contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **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.

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

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

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

#### **2.17 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, entre outras cláusulas protetivas, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas.

##### **(b) Atraso na entrega de empreendimentos**

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

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

Como mencionado acima, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade, entre outras cláusulas protetivas, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações contábeis 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, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

De acordo com a Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 10.931/2004 e alterada pela Lei nº 12.844 de 2013, de forma facultativa e irrevogável, as incorporadoras que constituírem patrimônio de afetação, por meio de averbação no registro de imóveis, poderão se enquadrar no Regime Especial de Tributação (RET), e recolher um imposto único a alíquota de 4% sobre os valores recebidos, regime de caixa, excluindo os cancelamentos, esse recolhimento é definitivo não cabendo restituição ou compensação, sendo PIS (0,37%), COFINS (1,71%), IRPJ (1,26%) e CSLL (0,66%) (Notas 17 e 18). O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário.

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

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

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia não possui impostos diferidos ativos registrados no balanço.

#### **(a) Créditos tributários diferidos - não registrados**

Os créditos tributários diferidos de IRPJ e CSLL não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2017 totalizam R\$ 178.736 (R\$ 145.545 em 2016), representados substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

#### **2.19 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, a cada exercício.

##### **(b) Remuneração com base em ações**

A Companhia oferece plano de remuneração com base em ações, o qual será liquidado em ações da Companhia, segundo o qual a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, na rubrica de "Programa de opções de compra de ações". Adicionalmente, cabe ressaltar que as opções desse plano foram exercidas em 2013.

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

#### **2.21 Distribuição de dividendos**

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações contábeis 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.



## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.22 Reservas de lucros**

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

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

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 contábeis.

#### **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 seguintes procedimentos:

- . 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.

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

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

#### **(c) Operações de permuta física**

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

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

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

#### **2.23.2 Receitas de serviços (taxa de administração)**

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

#### **2.23.3 Receitas financeiras**

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

#### **2.24 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas**

##### **• IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (CPC 48)**

A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de *hedge*. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **(i) Classificação e mensuração de ativos financeiros**

A IFRS 9 contém uma nova abordagem de classificação e mensuração de ativos financeiros que reflete o modelo de negócios em que os ativos são administrados e suas características de fluxo de caixa e contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A norma elimina as categorias existentes na IAS 39 de mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. Com base na sua avaliação, a Companhia concluiu que os novos requerimentos de classificação não terão um impacto significativo na contabilização de contas a receber, empréstimos, investimentos em títulos de dívida e investimentos em títulos e valores mobiliários que são mensurados a valor justo.

#### **(ii) Redução no valor recuperável (Impairment) - Ativos Financeiros e Ativos Contratuais**

A IFRS 9 substitui o modelo de "perdas incorridas" do CPC 38 (IAS 39) por um modelo prospectivo de "perdas de crédito esperadas". Isso exigirá um julgamento relevante sobre como as mudanças em fatores econômicos afetam as perdas esperadas de crédito, que serão determinadas com base em probabilidades ponderadas.

O novo modelo de perdas esperadas se aplicará aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, com exceção de investimentos em instrumentos patrimoniais e ativos contratuais.

De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, as provisões para perdas esperadas serão mensuradas em uma das seguintes bases: perdas de crédito esperadas para 12 meses, ou seja, perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data base; e perdas de crédito esperadas para a vida inteira, ou seja, perdas de crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplência ao longo da vida esperada de um instrumento financeiro.

Em decorrência das discussões mantidas sobre a aplicação do IFRS 15 (CPC 47) a partir de 01 de janeiro de 2018, vide parágrafo sobre IFRS 15 abaixo, a Companhia não pode estimar os efeitos de sua adoção.

Essa norma traz novos requisitos para a mensuração e o reconhecimento de receita em IFRS. A IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes exige de uma entidade o reconhecimento do montante da receita refletindo a contraprestação que espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma substituiu a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas, CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção e ICPC 02 (IFRIC 15) Contratos de Construção do Setor Imobiliário. Para o caso específico do setor de incorporação imobiliária, a manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado POC ou adoção do método das chaves, por exemplo, decorrerá das análises contratuais efetuadas pela Administração.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2018, informando que a OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo seu processo de emissão suspenso por decisão do CPC em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB-IFRS IC sobre o reconhecimento da receita, para determinados contratos, serem reconhecidos durante a construção e não em um momento específico quando ocorre a entrega da unidade habitacional. Assim, o referido Ofício orienta que enquanto o processo de discussão da OCPC 04(R1) não for concluído, a OCPC 04 ora vigente continua a ser adotada aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018. A Companhia aguarda a solução do tema sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo efeitos correspondentes, se aplicável às demonstrações contábeis.

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **• IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil**

Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um “direito de uso de um ativo” para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações contábeis ficam substancialmente mantidos. Essa norma entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019.

A Companhia está avaliando os efeitos da IFRS 16 em suas demonstrações contábeis e ainda não concluiu suas análises sobre o impacto de sua adoção.

A adoção antecipada dessas IFRS não é permitida para entidades que divulgam as suas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### **• Outras alterações**

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas Demonstrações contábeis consolidadas da Companhia:

- (i) Ciclo de melhorias anuais para as IFRS 2014-2016 – Alterações à IFRS 1 e à IAS 28
- (ii) Alterações ao CPC 10 (IFRS 2) Pagamento baseado em ações em relação à classificação e mensuração de determinadas transações com pagamento baseado em ações
- (iii) Transferências de Propriedade de Investimento (Alterações ao CPC 28/IAS 40)
- (iv) Alterações ao CPC 36 Demonstrações Consolidadas (IFRS 10) e ao CPC 18 Investimento em Coligada (IAS 28) em relação a vendas ou contribuições de ativos entre um investidor e sua coligada ou seu empreendimento controlado em conjunto
- (v) ICPC 21 / IFRIC 22 Transações em moeda estrangeira e adiantamento
- (vi) IFRIC 23 Incerteza sobre Tratamentos de Imposto de Renda

Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na opinião da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação em suas demonstrações contábeis.

### **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.

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **(a) Reconhecimento de receita**

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

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

#### **(b) Provisão para rescisões de contratos com clientes**

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

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

No ano de 2017, o impacto em outras despesas oriundo da provisão para rescisões de contratos com clientes no consolidado foi de R\$ 24.320 (2016 – R\$ 15.728), conforme divulgado na Nota 26.

#### **(c) Provisão para ajuste a valor de mercado**

De acordo com o cenário macroeconômico a Companhia avaliou seus imóveis a comercializar e efetuou ajuste para refletir o valor de mercado.

#### **(d) 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.

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Caixas e bancos	1.808	2	62.971	69.371
Aplicações financeiras (*)	<u>76.419</u>	<u>-</u>	<u>88.469</u>	<u>9.164</u>
	<u>78.227</u>	<u>2</u>	<u>151.440</u>	<u>78.535</u>

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

#### 5 Títulos e valores mobiliários

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Certificado de depósito bancário (i)	-	-	516	2.354
Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) (ii)	-	-	196.094	187.351
Fundo de Invest. em Direitos Creditórios (FIDIC)	948	631	948	631
Título de capitalização	<u>1.000</u>	<u>-</u>	<u>2.000</u>	<u>-</u>
	<u>1.948</u>	<u>631</u>	<u>199.558</u>	<u>190.336</u>

(i) Certificado de Depósito Bancário (CDB) remunerado com base em determinados percentuais da variação do CDI, a qual no período representou uma taxa média mensal de 0,76% (0,86% em 2016), avaliados ao valor justo por meio do resultado.

(ii) A Companhia adquiriu Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), junto a órgãos públicos e terceiros, não tendo como intenção, no registro inicial, sua incorporação a empreendimentos, motivo pelo qual estão apresentados sob a classificação de "Ativos financeiros disponíveis para venda". A variação do valor de aquisição para o valor justo está classificada na rubrica de "Ajuste de avaliação patrimonial", no patrimônio líquido, líquida dos tributos diferidos. A avaliação dos CEPACs é baseada nas últimas negociações do mercado secundário, obtidas com especialistas independentes.

Segue a movimentação dos CEPACs no exercício:

Saldo em 31/12/2016..... 187.351

(+/-) Variação Valor Justo..... 8.743

Saldo em 31/12/2017..... 196.094

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Contas a receber unidades em construção (i)</b>	-	1.679	445.026	994.886
<b>Contas a receber unidades concluídas</b>	7.922	6.845	893.441	918.720
<b>Total a receber de clientes</b>	7.922	8.524	1.338.467	1.913.606
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(15.726)	(24.257)
Provisão para rescisões de contratos de clientes (iii)	(2.831)	-	(46.304)	(21.985)
Outros créditos a receber (iv)	6.792	6.402	36.365	34.544
<b>Total do contas a receber</b>	<b>11.884</b>	<b>14.926</b>	<b>1.312.802</b>	<b>1.901.908</b>
Circulante	9.883	13.264	1.088.599	1.477.747
Não Circulante	2.001	1.662	224.203	424.161

- (i) O saldo de contas a receber dos empreendimentos em construção não está refletido integralmente nas demonstrações contábeis, 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 2.23, utilizando uma taxa de desconto para as operações realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 de 5,27% a.a. (2016 – 6,27% a.a.).
- (iii) Conforme descrito na Nota 3.1 (b), a Companhia constitui provisão para potenciais rescisões contratuais, consideradas pela administração como prováveis.
- (iv) Saldo a receber basicamente representado por venda de participações societárias, taxas de administração, créditos a receber de parceiros referente a sua participação no financiamento de obras e cheques a receber.

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

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do Ajuste a Valor Presente (AVP), estão próximos ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, de acordo com o POC (conforme critérios descritos na Nota 2.23.1, líquida das parcelas já recebidas). A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no ativo não circulante.

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ano	2017	
	Controladora	Consolidado
Vencidas		
Até 90 dias	99	90.354
De 90 a 180 dias	47	151.672
Acima de 180 dias	4.501	332.838
<b>Vencidas (i)</b>	<b>4.647</b>	<b>574.864</b>
A vencer		
2018	1.314	533.234
2019	276	53.872
2020	62	54.909
2021 em diante	1.623	121.588
<b>A vencer</b>	<b>3.275</b>	<b>763.603</b>
<b>Total da carteira</b>	<b>7.922</b>	<b>1.338.467</b>

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

## 7 Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Imóveis concluídos	55	98	1.073.253	762.932
Terrenos a incorporar (i)	815	814	1.056.820	1.277.024
Imóveis em construção	-	-	845.256	886.177
Loteamentos a comercializar	1.224	1.160	1.224	1.160
Juros apropriados (ii)	-	-	128.486	114.740
Provisão para ajuste a valor de mercado (iii)	-	-	(29.601)	-
<b>Total</b>	<b>2.094</b>	<b>2.072</b>	<b>3.075.438</b>	<b>3.042.033</b>
Circulante	1.279	1.258	2.192.843	2.131.199
Não circulante	815	814	882.595	910.834

- (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.



## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (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).
- (iii) A Companhia efetuou a avaliação do valor recuperável dos imóveis a comercializar e registrou a provisão para ajuste a valor de mercado (redução ao valor recuperável dos ativos).

## 8 Saldos e transações com partes relacionadas

### 8.1 Saldos e transações com controladas

#### (a) Saldos

##### (i) Ativo não circulante

	Controladora	
	31/12/2017	31/12/2016
SCP Rio Acima Howa	-	5
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	300	300
SCP Coral Gables	-	5
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	700	700
SCP Edifício Helbor Tower	-	21
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	54	-
SCP Helbor Reserva do Itapety	145	-
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.765	4.690
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	900	900
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.750	5.549
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	675	675
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda.	105	105
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	750	525
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	245	245
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.150	2.250
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	220	680
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	315
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	150	150
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	10	10
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	500	350
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	320	320
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	200	200
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	419	495
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.650	2.350
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.072	1.312
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	270
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.440	3.280
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	90
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	210	1.410
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.250	1.700
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	952

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Controladora</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	50	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	774	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.850	3.850
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.420	3.570
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	630
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.300	3.300
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.600	3.840
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	45	1.350
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.960	-
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.840	6.881
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	43	7.820
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.600	5.399
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.750
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.950	7.613
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.966	1.782
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.855	-
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.	250	-
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.201	4.088
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.700	-
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.600	-
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.029	-
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	300	3.000
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	350	-
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	800	-
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.304	5.224
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	23	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda..	-	2.070
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda. - Green Style	118	118
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	190	114
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	350	350
	<b>95.833</b>	<b>93.638</b>

#### (ii) Passivo circulante

	<b>Controladora</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
SCP Residencial Helbor Acqualife	406	-
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	798	-
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	119	-
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	256	-
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	166	-
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	807	-
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.	589	-
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.944	-
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.452	-
	<b>52.537</b>	<b>-</b>

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (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 2017, foi reconhecido como receita na controladora, o montante de R\$ 3.483 (R\$ 3.409 em 2016).

#### 8.2 Acionistas

A Companhia mantém contratos de locação de imóveis, incluindo as instalações onde estão estabelecidas sua sede e filial, as quais são de propriedade da controladora Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio. O valor do aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$ 628 (2016 - R\$ 703). Os contratos têm vigência de 60 meses e são reajustados, a cada 12 meses, pelo maior índice entre IGP-M, IGPD, INPC e IPCA.

O 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:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	31/12/2017	31/12/2016
Salários e honorários	6.187	5.872
Remuneração do Conselho de Administração	766	666
Encargos sociais	<u>1.390</u>	<u>1.308</u>
	<u>8.343</u>	<u>7.846</u>

- Benefícios de curto prazo - os benefícios de curto prazo incluem remuneração fixa (salários e honorários, férias, 13º salário), encargos sociais (contribuições para a seguridade social INSS, FGTS e outros) e remunerações variáveis como participação nos lucros.
- Remuneração com base em ações - As opções de compra foram totalmente exercidas em janeiro de 2013 referente programa aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 7 de julho de 2011.

## 9 Investimentos

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

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (a) Movimentação dos saldos

	<b>Controladora</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
No início do exercício	1.739.967	1.711.134
Aumento de capital	419.834	353.327
Redução de capital	(71.729)	(172.420)
Efeito reflexo do ajuste a valor justo dos Títulos e valores mobiliários disponíveis para vendas de controladas	4.412	(2.923)
Dividendos	(101.741)	(167.409)
Provisão para perdas	12.175	10.029
Equivalência patrimonial	(224.173)	(48.988)
Outros	(1.148)	(1.455)
	<u>1.777.597</u>	<u>1.681.295</u>
Encargos financeiros (i)	<u>26.603</u>	<u>58.672</u>
No fim do exercício	<u>1.804.200</u>	<u>1.739.967</u>

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
No início do exercício	67.770	16.145
Aumento de capital	106.977	99.614
Redução de capital	(13.887)	(52.343)
Dividendos	(101)	(239)
Equivalência patrimonial	(2.212)	430
Outros	8.743	4.163
	<u>167.290</u>	<u>67.770</u>

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### (b) Detalhes do saldo de investimentos

	Informações financeiras resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2017								
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda.	66	66	66	-	(5)	(5)	1	66	71
SPE Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	1.076	1.076	227	-	(278)	(278)	(100)	227	155
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.798	10.798	7.097	3.963	(100)	(100)	(6.041)	7.096	12.246
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	203	203	(107)	-	(46)	(46)	(84)	-	-
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat (iii)	89	89	(509)	-	(33)	(33)	(562)	-	-
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda.	1.647	1.647	1.572	-	121	87	108	1.572	702
SCP Coral Gables	412	412	76	6	(1.926)	(1.733)	(542)	68	1.964
SPE Emílio Investimentos Imobiliários Ltda.	1.031	1.031	951	-	(87)	(83)	48	904	1.414
SCP Esplanada Life Club (iii)	3.502	3.502	(1.722)	797	665	598	(2.311)	-	-
SCP Residencial Helbor Acqualife	529	529	498	-	50	50	267	498	548
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga (iii)	156	156	(146)	(161)	(323)	(315)	169	-	173
SCP Helbor Reserva do Itapety	5.494	5.494	5.008	(343)	(635)	(635)	886	5.008	5.543
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	462	462	436	-	64	64	169	436	922
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda.	471	471	470	-	(10)	(10)	(7)	470	470
SCP Helbor Tendence	-	-	-	-	-	-	242	-	1.319
SCP Edifício Helbor Tower	485	485	421	-	5	2	7	190	187
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	8.402	8.402	5.609	-	(5)	(4)	(191)	5.048	5.007
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.133	1.133	933	-	108	75	(193)	653	578
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.750	33.750	30.451	5.089	(3.143)	(3.143)	(7.947)	30.448	46.880
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.706	42.706	12.631	14.878	4.639	3.711	1.733	10.105	5.154
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda.	51.485	51.485	19.684	(4.243)	(8.410)	(4.282)	224	14.763	7.547
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.725	32.725	30.008	4.557	(2.572)	(2.571)	1.445	30.005	26.527
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.357	6.357	4.615	(271)	(524)	(524)	(324)	4.615	6.738
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.565	11.565	3.524	-	(103)	(72)	(92)	2.467	2.330
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.085	73.085	21.791	(1.389)	(33.116)	(31.766)	(8.100)	21.791	42.838
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.245	10.245	3.821	(1.596)	(1.908)	(1.908)	(3.414)	3.821	3.778
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.757	33.757	24.833	(9.738)	(8.825)	(6.177)	(1.810)	17.383	23.560
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	90.429	90.429	14.837	(8.704)	(19.084)	(15.267)	(2.646)	11.870	19.897
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	474	474	448	-	(185)	(185)	(154)	448	583
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.969	31.969	17.271	3.062	(10.056)	(8.045)	(4.768)	13.817	19.981
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda.	96	96	96	-	(1.261)	(1.009)	(1)	77	205
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda.	264.661	264.661	66.835	26.144	(11.167)	(7.817)	4.505	46.784	38.361

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Equivalência		Saldo de	
	das coligadas e controladas					Patrimonial (controladora)		Investimentos	
	em 31 de Dezembro de 2017					dos		em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.687	28.687	14.320	(605)	(2.235)	(1.341)	1.126	8.592	7.503
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	21.603	21.603	(1.231)	1.118	(6.930)	(6.237)	(2.391)	-	3.015
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.335	22.335	16.411	11.702	(3.181)	(3.181)	(2.526)	16.410	21.490
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda.	4	4	4	-	(2)	(2)	(1)	4	6
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda.	194	194	194	-	(1)	(1)	-	194	195
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	(2)	(2)	(3)	-	4
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.702	22.702	14.658	-	(114)	(114)	567	14.657	11.521
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	847	847	65	-	119	107	(50)	59	-
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda.	71.999	71.999	38.614	(2.310)	(4.427)	(3.985)	8.988	34.752	32.527
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.973	6.973	178	2.510	(2.202)	(1.629)	(421)	178	5.656
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda.	83.028	83.028	50.579	5.844	(4.199)	(3.359)	2.906	40.463	39.663
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda.	245.214	245.214	57.100	32.190	10.626	9.474	5.356	57.100	33.387
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	(1)	(1)	(213)	-	45
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.413	1.413	1.411	-	(41)	(41)	(7)	1.411	452
SPE Hesa 127 Investimentos Imobiliários Ltda.	335.163	335.163	87.312	11.890	3.683	1.519	(1.093)	54.570	38.515
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.286	13.286	7.373	7.036	(5.852)	(5.852)	2.524	7.372	14.324
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.827	20.827	5.853	(2.564)	(4.469)	(3.575)	(3.381)	4.682	3.241
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda.	694	694	215	(165)	(401)	(281)	(507)	150	431
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda.	78.485	78.485	28.829	10.602	(1.739)	(1.565)	(287)	25.946	19.636
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.504	23.504	23.415	-	(33)	(27)	(22)	18.732	14.839
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda.	751	751	751	-	(2)	(2)	8	751	603
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	28.514	28.514	667	(2.864)	(7.176)	(5.741)	(6.243)	534	914
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.281	15.281	9.492	-	(124)	(99)	(72)	7.593	7.293
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.658	38.658	38.269	-	(88)	(64)	(69)	38.269	4.022
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	18.829	18.829	(4.122)	13.537	(6.283)	(5.026)	(3.211)	-	489
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda.	847	847	846	-	(7)	(7)	4	846	504
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.467	7.467	7.467	-	(6)	(5)	29	5.974	5.579
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.724	5.724	5.724	-	(7)	(6)	16	4.579	4.265
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.203	3.203	3.175	143	57	57	(177)	3.175	2.998
SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda.	49.595	49.595	26.644	(3.287)	(5.619)	(4.776)	503	22.648	24.789
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.599	37.599	11.303	11.910	2.302	2.302	2.575	11.302	9.100
SPE Hesa 144 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	1	1	10	-	124
SPE Hesa 145 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.156	20.156	773	16.822	(268)	(268)	(1.074)	773	-
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	52.125	52.125	48.894	-	(15)	(11)	(162)	34.226	33.598
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.675	11.675	1.154	-	(4)	(4)	2	1.154	1.108

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora)		Saldo de Investimentos	
	das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2017					dos exercícios findos em		em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.700	18.700	10.312	-	(99)	(99)	(90)	10.311	2.610
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.041	10.041	7.458	-	(5)	(4)	(12)	6.712	5.457
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	821	821	(69)	(923)	(419)	(423)	(204)	-	175
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.119	23.119	6.414	-	217	112	99	3.688	2.874
SPE Hesa 151 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.985	7.985	7.984	-	(89)	(44)	(47)	3.992	3.711
SPE Hesa 152 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.747	12.747	8.747	-	(17)	(14)	(16)	7.435	7.194
SPE Hesa 153 Investimentos Imobiliários Ltda.	79.134	79.134	47.542	9.605	1.012	810	3.022	38.033	20.583
SPE Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.892	2.892	1.150	-	(3)	(2)	(11)	805	667
SPE Hesa 155 Investimentos Imobiliários Ltda.	157	157	157	-	(7)	(6)	(1)	118	48
SPE Hesa 156 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.189	1.189	1.151	-	(45)	(45)	(482)	1.150	46
SPE Hesa 157 Investimentos Imobiliários Ltda.	327	327	327	-	(5)	(5)	(4)	327	332
SPE Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.	132.018	132.018	67.475	-	(359)	(323)	(96)	60.727	59.475
SPE Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda.	248.032	248.032	77.576	-	(68)	(37)	(117)	42.667	41.078
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	609	609	146	-	(130)	(91)	48	102	193
SPE Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.652	62.652	10.370	29.921	773	528	(175)	10.369	3.092
SPE Hesa 161 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	(3)	(3)	(20)	-	19
SPE Hesa 162 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	(2)	(1)	(1)	-	58
SPE Hesa 163 Investimentos Imobiliários Ltda.	855	855	855	-	(2)	(2)	(1)	684	7
SPE Hesa 164 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.946	22.946	13.261	10.070	(487)	(341)	(51)	9.283	8.889
SPE Hesa 165 Investimentos Imobiliários Ltda.	54	54	54	-	(988)	(336)	(4)	18	354
SPE Hesa 166 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-
SPE Hesa 167 Investimentos Imobiliários Ltda.	59.837	59.837	21.794	28.849	3.981	2.389	754	13.077	6.968
SPE Hesa 168 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.756	12.756	12.729	-	(311)	(124)	(8)	5.092	4.436
SPE Hesa 169 Investimentos Imobiliários Ltda.	51.030	51.030	16.337	25.687	8.876	7.989	6.545	14.704	7.885
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	9	9	-	-	(4)	(3)	(41)	-	3
SPE Hesa 170 Investimentos Imobiliários Ltda.	46.739	46.739	45.340	15.135	2.861	2.289	777	36.272	29.543
SPE Hesa 171 Investimentos Imobiliários Ltda.	616	616	616	-	(2)	(1)	3	308	247
SPE Hesa 172 Investimentos Imobiliários Ltda.	57.845	57.845	41.652	59.629	12.118	7.253	13	24.991	10.067
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	(4)	-	-
SPE Hesa 174 Investimentos Imobiliários Ltda.	605	605	605	-	(2)	(1)	(1)	424	7
SPE Hesa 175 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.250	1.250	1.250	-	(2)	(2)	(7)	1.249	101
SPE Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda.	890	890	657	-	(3)	(2)	-	394	-
SPE Hesa 177 Investimentos Imobiliários Ltda.	136	136	108	-	(2)	(2)	-	108	-
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE Hesa 179 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2017								
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1.036	1.036	(1.341)	12	(118)	(118)	(35)	-	-
SPE Hesa 180 Investimentos Imobiliários Ltda.	109	109	109	-	(1)	(1)	-	109	-
SPE Hesa 182 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.010	2.010	2.010	-	-	-	-	1.005	-
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	882	882	(1.257)	(508)	(1.172)	(469)	(606)	-	-
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	45	45	45	-	(8)	(8)	-	45	53
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.692	4.692	2.491	(1.061)	(2.480)	(1.240)	(783)	1.245	3.410
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	151	151	151	-	119	90	(118)	113	-
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	7	7	7	-	(36)	(27)	(31)	5	32
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	44	44	43	-	(52)	(39)	(36)	33	34
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	13	13	13	227	(83)	(58)	(305)	9	138
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	296	296	182	-	(5)	(3)	(2)	127	131
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	544	544	362	-	6	6	51	362	307
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.843	3.843	3.762	(7)	(572)	(572)	100	3.762	5.183
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	88	88	78	-	2	2	6	78	75
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.418	1.418	116	-	(114)	(76)	(732)	116	-
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.127	6.127	923	575	(1.664)	(1.165)	(1.111)	646	1.637
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	(2)	(1)	(334)	-	24
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.806	12.806	11.570	5	(18)	(18)	(148)	11.569	11.537
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	756	756	294	-	87	70	(97)	235	166
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	640	640	291	-	(310)	(310)	(287)	291	301
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	775	775	(1.019)	494	157	141	42	-	-
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.575	3.575	3.515	276	89	89	(235)	3.514	3.895
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	833	833	(1.197)	(11)	(333)	(333)	728	-	-
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	57.501	57.501	33.829	1.953	(4.931)	(4.931)	(5.519)	33.826	23.308
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	734	734	(706)	(112)	(339)	(272)	(715)	-	-
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	807	807	779	-	(146)	(117)	48	623	1.100
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	553	553	523	-	30	21	75	366	345
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	163	163	163	-	(206)	(196)	(27)	155	161
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	55.568	55.568	31.408	1.085	(3.966)	(2.776)	5.021	21.986	28.822
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.373	3.373	3.372	-	(9)	(9)	(2)	3.372	3.081
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	1.707	1.707	(931)	169	(428)	(342)	1.014	-	-
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.309	1.309	1.300	-	(41)	(41)	(31)	1.300	1.341
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.422	1.422	1.140	496	(418)	(418)	(341)	1.140	1.558
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.594	12.594	6.417	(1.846)	(3.591)	(3.232)	(1.055)	5.775	8.332
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.977	8.977	5.465	4.269	684	684	(1.098)	5.464	4.281



# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Equivalência		Saldo de	
	das coligadas e controladas					Patrimonial (controladora)		Investimentos	
	em 31 de Dezembro de 2017					dos		em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.438	14.438	9.090	1.859	(5.505)	(5.099)	(2.435)	9.090	9.596
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda.	95	95	95	-	(16)	(16)	(28)	95	111
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	202.895	202.895	74.617	87.426	33.243	19.946	12.035	44.770	19.064
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	33.146	33.146	11.892	22.248	973	973	2.755	11.890	14.017
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	59.079	59.079	58	(7.509)	(11.443)	(9.155)	6.464	46	13.569
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.									
(iii)	28	28	(22)	-	24	24	17	-	604
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.130	23.130	16.321	3.225	(1.507)	(1.055)	(3.578)	11.425	13.530
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	35.461	35.461	11.202	(3.836)	(4.342)	(2.605)	(4.327)	6.721	9.327
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.803	4.803	712	70	(462)	(462)	323	712	924
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.109	5.109	2.493	63	(323)	(323)	853	2.493	2.415
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	(1.824)	(912)	(5)	-	929
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	1	1	9	-	150
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.									
(iii)	76	76	(824)	-	(6)	(6)	-	-	-
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	(12)	-	84
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.									
(iii)	168	168	(3.719)	(20)	(436)	(305)	(1.001)	-	-
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	66.986	66.986	26.235	10.651	(18.947)	(11.368)	(2.522)	15.741	19.039
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.									
(iii)	1.964	1.964	(2.974)	3	(688)	(679)	(3.812)	-	-
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.552	3.552	2.432	1.321	(450)	(405)	(116)	2.189	1.874
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.761	4.761	3.038	(895)	(1.079)	(976)	(3.420)	3.038	4.288
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.578	22.578	14.397	1.455	(4.010)	(3.007)	(3.497)	10.798	15.380
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	124.803	124.803	9.887	(1.136)	(26.385)	(18.470)	(20.954)	6.921	25.881
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.334	21.334	21.273	-	(198)	(178)	(173)	19.146	18.964
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	62.694	62.694	11.936	17.908	1.026	718	2.083	8.355	8.092
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.									
(iii)	4.270	4.270	(500)	287	(394)	(394)	377	-	-
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.756	20.756	4.644	19.259	(1.102)	(882)	(3.547)	3.715	10.277
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.855	24.855	7.397	2.536	(9.699)	(4.849)	(5.346)	3.698	7.648
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	79.235	79.235	62.255	-	138	97	(18)	47.185	17.757
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.251	6.251	2.253	4.645	(1.546)	(773)	(781)	1.126	7.949
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	150.176	150.176	53.142	(27.454)	(24.320)	(10.452)	11.714	26.571	33.738
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.									
(iii)	63	63	(127)	(215)	(809)	(404)	(406)	-	941
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.536	17.536	17.536	-	(7)	20	(3)	8.768	6.794
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.911	15.911	8.775	9.469	(3.471)	(2.950)	2.515	7.458	8.368
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	576	576	540	-	(14)	(14)	(11)	540	504
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.019	13.019	10.076	2.215	114	114	(1.726)	10.075	10.536
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.955	5.955	2.690	7.039	(964)	(482)	(2.774)	1.345	2.302

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2017								
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<i>SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	7.109	7.109	(11.090)	6.139	(7.972)	<b>(6.466)</b>	(4.527)	-	-
<i>SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	47.532	47.532	17.222	(3.744)	(5.719)	<b>(2.288)</b>	(1.734)	<b>6.889</b>	4.916
<i>SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	10.760	10.760	10.206	-	(9)	<b>(7)</b>	(36)	<b>8.164</b>	8.614
<i>SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	5.969	5.969	5.695	1.042	(170)	<b>(170)</b>	(39)	<b>5.694</b>	5.715
<i>SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	2.457	2.457	(983)	147	(951)	<b>(561)</b>	(365)	-	-
<i>SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	47.670	47.670	7.647	6.697	(2.834)	<b>(2.326)</b>	(5)	<b>7.647</b>	15.895
<i>SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	80.365	80.365	19.310	11.771	(11.904)	<b>(7.142)</b>	3.955	<b>11.586</b>	20.048
<i>SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	6.667	6.667	6.100	380	261	<b>208</b>	(1.574)	<b>4.880</b>	4.271
<i>SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	26.425	26.425	10.407	-	(9)	<b>(9)</b>	(12)	<b>10.406</b>	7.066
<i>SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.461	1.461	722	(297)	(555)	<b>(555)</b>	(1.701)	<b>722</b>	1.377
<i>SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	27.579	27.579	16.730	1.215	(13.527)	<b>(13.526)</b>	8.316	<b>16.728</b>	28.605
<i>SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.125	2.125	2.120	-	(10)	<b>(10)</b>	(5)	<b>2.119</b>	479
<i>SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	240.845	240.845	187.774	-	212	<b>180</b>	185	<b>159.607</b>	145.369
<i>SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	46.981	46.981	10.411	8.597	(13.445)	<b>(10.756)</b>	(7.583)	<b>8.329</b>	16.805
<i>SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	41.157	41.157	24.122	1.361	(5.393)	<b>(4.045)</b>	(4.820)	<b>18.091</b>	22.136
<i>SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.066	3.066	2.497	1.933	1.705	<b>1.677</b>	(149)	<b>2.373</b>	-
<i>Jacarandá Incorporadora Ltda. (iii)</i>	6	6	(280)	-	(157)	<b>(157)</b>	(903)	-	2.498
<i>SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.684	3.684	2.353	(93)	(842)	<b>(421)</b>	53	<b>1.177</b>	2.069
<i>SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.096	2.096	2.054	-	(65)	<b>(65)</b>	2	<b>2.054</b>	29
<i>SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)</i>	729	729	(2)	-	(31)	<b>(31)</b>	(1)	-	82
<i>SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	82	82	81	-	-	-	5.622	<b>81</b>	40.233
<i>SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	30.754	30.754	26.014	7.952	(10.289)	<b>(9.261)</b>	42	<b>23.413</b>	981
<i>SCP Howa</i>	1.071	1.071	1.013	-	32	<b>32</b>	3.000	<b>1.013</b>	3.873
<i>SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	51	51	51	-	(1)	<b>(1)</b>	-	<b>51</b>	3
<i>SPE Brasil Incorporação 44 Ltda.</i>	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-
<i>SPE Goiania Incorporação 14 Ltda. - Green Style</i>	293	293	34	-	(99)	<b>(69)</b>	150	<b>24</b>	58
<i>SPE Goiania Incorporação 15 Ltda.</i>	14	14	13	-	(2)	<b>(2)</b>	(4)	<b>9</b>	11
<i>SPE Parque Flamboyant 2 Ltda. (iii)</i>	32	32	(468)	-	(2)	<b>(2)</b>	(1)	-	-
<i>SPE Salvador Incorporação 1 Ltda.</i>	3.770	3.770	2.903	60	(675)	<b>(439)</b>	333	<b>1.887</b>	2.651
<i>Tapirapé Empreendimentos Ltda.</i>	3.513	3.513	1.772	806	(367)	<b>(183)</b>	(1.859)	<b>886</b>	2.069
<i>SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.440	1.440	1.392	(1.445)	(798)	<b>(797)</b>	(146)	<b>1.392</b>	1.873
<i>SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda.</i>	1568	1568	1218	(861)	(526)	<b>(528)</b>	(57)	<b>1.223</b>	845
<i>HB Brokers - Gestão Imobiliária Ltda.</i>	545	545	351	2196	180	<b>180</b>	(37)	<b>350</b>	170
<b>Total das SCPs e SPEs administradas pela Helbor</b>						<b>(223.241)</b>	<b>(48.724)</b>	<b>1.598.737</b>	<b>1.556.278</b>

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Equivalência Patrimonial (controladora)		Saldo de Investimentos	
	das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2017					dos exercícios findos em		em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<i>Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</i>	16.178	16.178	15.623	-	(554)	(277)	(342)	7.812	6.739
<i>Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda..</i>	15.316	15.316	5.889	-	(1.378)	(689)	(7)	2.944	3.633
<i>Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial</i>									
<i>Trinidad Life Style</i>	323	323	235	-	(76)	(34)	13	106	161
<i>Residencial La Piazza</i>	1.684	1.684	1.678	-	58	26	189	755	809
<i>Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.</i>	21.347	21.347	4.987	-	94	42	(117)	2.559	6.513
<b>Total das SPEs administradas em conjunto</b>						(932)	(264)	14.176	17.855
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (i)								178.073	151.471
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (ii)								13.214	14.363
<b>Controladora</b>						(224.173)	(48.988)	1.804.200	1.739.967
<i>Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</i>	16.178	16.178	15.623	-	(554)	(277)	(342)	7.812	6.739
<i>Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda..</i>	15.316	15.316	5.889	-	(1.378)	(689)	(7)	2.944	3.633
<i>Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial</i>									
<i>Trinidad Life Style</i>	323	323	235	-	(76)	(34)	13	106	161
<i>Residencial La Piazza</i>	1.684	1.684	1.678	-	58	26	189	755	809
<i>Andromeda Alphaville SPE Empreendimento Ltda.</i>	21.347	21.347	4.987	-	94	42	(117)	2.559	6.513
<b>Total das SPEs administradas em conjunto</b>						(932)	(264)	14.176	17.855
SPE Hesa 166 Investimentos Imobiliários Ltda.	110.020	110.020	105.758	-	(4.262)	(2.131)	694	52.879	49.910
SPE Hesa 173 Investimentos Imobiliários Ltda.	72.258	72.258	56.452	25.478	(4.255)	-	-	6	5
SPE Hesa 178 Investimentos Imobiliários Ltda.	100.259	100.259	100.597	10.375	1.228	349,00	-	28.546	0
SPE Hesa 179 Investimentos Imobiliários Ltda.	142.362	142.362	143.366	0	1.004	502,00	-	71.683	0
<b>Total das SPEs administradas em conjunto por controlada da Helbor</b>						(1.280)	694	153.114	49.915
<b>Consolidado</b>						(2.212)	430	167.290	67.770
(i)	Os juros incorridos sobre as debêntures de emissão da controladora e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram remetidos para as sociedades controladas através de aumento de capital, são capitalizados aos empreendimentos em que os recursos foram aplicados e estão sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas, na rubrica de despesas financeiras da controladora e de custo dos imóveis vendidos nas demonstrações contábeis consolidadas.								
(ii)	Os ágios, fundamentados na mais-valia dos terrenos existentes nas sociedades adquiridas, estão apresentados nos saldos consolidados da rubrica de imóveis a comercializar (Nota 7).								
(iii)	Visto que as referidas empresas apresentaram Patrimônio Líquido negativo, a Companhia constituiu passivo a descoberto correspondente a sua participação no capital social destas empresas.								

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (c) Passivo a descoberto

SPE	Controladora	
	31/12/2017	31/12/2016
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda.	107	62
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	142	-
SCP Edifício Helbor Cap Ferrat	509	476
SCP Edifício Esplanada Life Club	1.550	1.698
SPE Nébias Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda.	824	817
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	500	455
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	49
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	69	-
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.341	1.323
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	503	174
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	14
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	434
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	917	1.059
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.196	865
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	565	453
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	745	403
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	22	-
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.603	2.438
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.974	1.949
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	64	-
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.090	3.463
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda.	688	179
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.107	-
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.298	-
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.508
SPE Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda.	280	103
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda.	328	326
	<b>31.424</b>	<b>19.248</b>

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 10 Imobilizado

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

Custo ou avaliação	Controladora					Total do ativo Imobilizado
	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, máquinas e equipamentos	
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	4.448	577	6.971	4.517	5.625	22.138
Adições	114	-	43	-	97	254
Baixa	-	-	-	-	-	-
Transferência	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	4.562	577	7.014	4.517	5.722	22.392
<b>Depreciação</b>						
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	(3.379)	(370)	(1.335)	-	(1.497)	(6.581)
Depreciação do exercício	(180)	(88)	(679)	(617)	(545)	(2.109)
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	(3.559)	(458)	(2.014)	(617)	(2.042)	(8.690)
<b>Valor residual</b>						
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	1.003	119	5.000	3.900	3.680	13.702
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	1.069	207	5.636	4.517	4.128	15.557
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado						Total do ativo Imobilizado
	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Instalações, Máquinas e Equipamentos	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	
<b>Custo ou avaliação</b>							
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	4.448	577	6.971	4.517	5.624	47.701	69.838
Adições	114	-	43	-	96	4.712	4.965
Baixas	-	-	-	-	-	(2.094)	(2.094)
Transferência	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	4.562	577	7.014	4.517	5.720	50.319	72.709
<b>Depreciação</b>							
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	(3.379)	(370)	(1.335)	-	(1.496)	(35.691)	(42.271)
Depreciação do exercício	(180)	(88)	(679)	(617)	(547)	(2.644)	(4.755)
Baixa	-	-	-	-	-	1.143	1.143
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	(3.559)	(458)	(2.014)	(617)	(2.043)	(37.192)	(45.883)
<b>Valor residual</b>							
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	1.003	119	5.000	3.900	3.677	13.127	26.826
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	1.069	207	5.636	4.517	4.128	12.010	27.567
Taxas médias de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	10%	28% a 79%	

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos anualmente a cada fechamento de balanço, para os quais não foram identificados ajustes ou mudanças significativas na avaliação do exercício anterior.

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 11 Intangível

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

	Controladora e Consolidado		
	Software	Outros	Total
<b>Custo ou avaliação</b>			
Saldos em 31 de dezembro de 2016	3.668	3	3.671
Adições	317	-	317
Transferência			
Saldos em 31 de dezembro de 2017	3.985	3	3.988
<b>Amortização</b>			
Saldos em 31 de dezembro de 2016	(2.966)	-	(2.966)
Amortização do exercício	(443)	-	(443)
Transferência			
Saldos em 31 de dezembro de 2017	(3.409)	-	(3.409)
<b>Valor residual</b>			
Saldos em 31 de dezembro de 2017	576	3	579
Saldos em 31 de dezembro de 2016	702	3	705

#### 12 Empréstimos e financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Financiamentos de obras (i)	130.833	94.757	1.672.316	1.866.617
Contas garantidas e outras (ii)	168.141	-	195.614	-
	298.974	135.559	1.867.930	1.914.064
Passivo circulante	53.095	66.809	426.107	1.084.133
Passivo não circulante	245.879	68.750	1.441.823	829.931

(i) Correspondem a financiamentos para construção de imóveis, sujeitos à variação da Taxa Referencial (TR), acrescido de juros de 14% 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 contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
2018	-	24.999	-	402.045
2019	137.505	25.001	576.003	248.040
2020	63.562	18.750	492.322	150.875
2021	44.812	-	363.565	28.971
2022 em diante	-	-	9.933	-
Passivo não circulante	<u>245.879</u>	<u>68.750</u>	<u>1.441.823</u>	<u>829.931</u>

## 13 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Segunda emissão	14.148	28.702
Terceira emissão	75.332	100.818
Quarta emissão (i)	<u>93.559</u>	<u>127.637</u>
	<u><b>183.039</b></u>	<u><b>257.157</b></u>
Passivo circulante	73.039	78.308
Passivo não circulante	110.000	178.849

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

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

	31/12/2017
2019	55.000
2020	<u>55.000</u>
	<u><b>110.00</b></u>



## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Características das debêntures (oferta restrita):

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

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento, das obrigações pecuniárias relacionadas às debêntures, transformação do tipo societário para sociedade limitada, cisão e fusão ou incorporação sem a prévia autorização dos debenturistas. Em 31 de dezembro de 2017, 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:

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do IGPM	7.559	15.087
Variação do INCC	336.898	297.881
Variação do CDI	18.911	27.985
Fixo	17.432	48.425
(-) Ajuste a valor presente	(1.809)	(2.427)
Total	<b>378.991</b>	<b>386.951</b>
Circulante	115.435	96.448
Não Circulante	263.556	290.503

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Ano de vencimento	31/12/2017
2019	27.969
2020	68.894
2021	104.853
2022	61.839
Total	263.556

#### 15 Aquisições de participações societárias

Sociedade controlada adquirida	Encargos financeiros	Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016
AAMR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	INCC/CDI	12.970	-
Klabim Segal SP 28 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda.	INCC	-	2.696
MPD Investimentos Imobiliários Ltda.	CDI	-	3.162
RCFA Engenharia Ltda. (atual denominação de Dominus Engenharia Ltda.)		-	450
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.		20	20
Total		12.990	6.328
Passivo circulante		9.175	6.328
Passivo não circulante		3.815	-

#### 16 Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Recebimentos superiores a receita apropriada	7.115	20.198	47.868	54.424
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	403.888	552.316
Adiantamentos cláusulas suspensivas	49.948	39.574	49.949	70.523
	57.063	59.772	501.705	677.263
Circulante	57.063	59.772	236.347	285.362
Não circulante	-	-	265.358	391.901

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.

## Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2017  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 17 Provisão para imposto de renda e contribuição social

#### (a) Passivo de imposto de renda e contribuição social

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	986	595

#### (b) Despesa de imposto de renda e contribuição social

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Regime de apuração		
Imposto corrente		
Lucro presumido	(1.325)	(1.919)
RET - Regime Especial de Tributação	(20.052)	(20.532)
	(21.377)	(22.451)
Imposto diferido (Nota 18)		
Lucro real	(530)	153
Lucro presumido	(44)	824
RET - Regime Especial de Tributação	11.008	2.628
	10.434	3.605
Encargo no resultado do exercício	(10.943)	(18.846)

#### (c) 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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(357.021)	(94.718)
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	84.420	(54.372)
	(272.601)	(149.090)
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	92.684	50.691
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	(103.097)	(69.690)
Outros	(530)	153
Encargo no resultado do exercício	(10.943)	(18.846)

## Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2017  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 18 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
IRPJ	5.654	1.418	38.803	39.322
CSLL	2.044	519	16.877	18.267
	7.698	1.937	55.680	57.589
PIS	97	80	5.149	7.211
COFINS	448	364	23.788	33.320
	545	444	28.937	40.531
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	8.243	2.381	84.617	98.120
Circulante	394	365	23.964	31.448
Não circulante	7.849	2.016	60.653	66.672

### 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. O resumo dos valores provisionados é apresentado a seguir:

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Civil	1.324	115	11.813	9.815
Trabalhistas	763	36	1.654	56
	2.087	151	13.467	9.871

#### Movimentação das provisões

	Controladora		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 dezembro de 2016	36	115	151
Complemento (i)	727	1.209	1.936
Saldos em 31 dezembro de 2017	763	1.324	2.087

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Trabalhistas</b>	<b>Cíveis</b>	<b>Total</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>56</u>	<u>9.815</u>	<u>9.871</u>
Complemento (i)	1.598	1.998	3.596
Saldos em 31 dezembro de 2017	<u>1.654</u>	<u>11.813</u>	<u>13.467</u>

(i) Refere-se a ações indenizatórias.

Abaixo demonstramos a movimentação das provisões ocorrida no exercício de 2016:

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

  

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

(i) Refere-se a ações indenizatórias.

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

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

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Natureza	Controladora e Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Cíveis (i)	117.159	99.616
Tributárias	9.752	8.489
Trabalhistas	2.584	3.817
	<u>129.495</u>	<u>111.923</u>

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

#### (c) Depósitos judiciais

O resumo dos valores depositados judicialmente é apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Depósitos judiciais	2.042	1.511	10.204	7.413

#### 20 Débitos com participantes em sociedades em conta de participação

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

#### 21 Patrimônio líquido

##### (a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2017 o capital social da Companhia era de R\$ 1.190.439 (R\$ 926.376 em 2016) representado por 457.912.862 ações ordinárias nominativas (2016 - 325.881.749), sem valor nominal, totalmente integralizadas.

O Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 21 de dezembro de 2017, aprovou o aumento de capital, dentro do limite autorizado, no valor de R\$ 264.062.226 (duzentos e sessenta e quatro milhões, sessenta e dois mil, duzentos e vinte e seis reais), com a emissão de 132.031.113 (cento e trinta e dois milhões, trinta e uma mil, cento e treze) novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, pelo preço de emissão de R\$ 2,00 (dois reais), por ação.

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

## **Helbor Empreendimentos S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**em 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **(b) Reserva legal**

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

#### **(c) Reserva de retenção de lucros**

Reserva de lucros constituída em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e do artigo 5º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 469, de 2 de maio de 2008. O prejuízo do exercício de 2017, será compensado com lucros retidos de exercícios anteriores.

#### **(d) Ajuste de avaliação patrimonial**

O saldo é composto pelos resultados das variações de percentuais de participação societária oriundas de transações de capital e pelos ajustes a valor justo de títulos e valores mobiliários (CEPAC).

#### **21.1 Custo na emissão de ações**

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

#### **21.2 Dividendos**

O Estatuto Social prevê que a Companhia distribua dividendos mínimos de 30% em 2010; 35% em 2011; 40% em 2012 e 45% em 2013. A partir de 2014, o dividendo mínimo obrigatório, será equivalente a 50% do lucro líquido do exercício, ajustado pela constituição de reserva legal, conforme preconizado pela legislação societária, podendo ser reduzido ao mínimo de 25%, caso o orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, por deliberação por maioria qualificada, assim o defina. Ressalta-se que os respectivos dividendos são apurados ao final do exercício social. Adicionalmente ficou deliberado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 27 de março de 2018, não distribuir dividendos, devido ao prejuízo no exercício.

#### **21.3 Lucro (prejuízo) por ação**

##### **(a) Básico e diluído**

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

O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais com o efeito diluidor das opções de compra de ações. Para as opções de compra de ações, é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado 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.

Em função dos prejuízos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2017	31/12/2016
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(309.123)	(103.207)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	<u>348.262</u>	<u>264.530</u>
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,8876)</u>	<u>(0,3902)</u>

#### 21.4 Ações em tesouraria

##### Plano de recompra

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada no dia 30 de março de 2016, aprovou a aplicação de lucros e/ou reservas de lucros disponíveis para execução de plano de recompra de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Companhia, em uma única operação ou em uma série de operações, em conformidade com o disposto no Artigo 26, item (xvii) do Estatuto Social da Companhia e com a ICVM 10/80, conforme as seguintes condições (“Plano de Recompra de Ações”). O objetivo da Companhia na execução do Plano de Recompra de Ações é incrementar a geração de valor para seus acionistas em razão do desconto atual das ações no mercado, por meio da aplicação de recursos disponíveis para a aquisição das ações em bolsa de valores, a preços de mercado, para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação das ações no mercado ou sua destinação ao eventual exercício de opções de compra de ações no âmbito do Plano de Opção da Companhia, sem redução do capital social da Companhia. O limite para recompra neste plano era de 5.112.311 (cinco milhões, cento e doze mil, trezentas e onze) ações. O plano possuía prazo de duração até 01 de outubro de 2017.

As opções de recompra de ações estão limitadas apenas a quantidades de ações e não a valores. Nos exercícios de 2016 e 2017 não houve recompra de ações pela Companhia.

Abaixo demonstramos a movimentação das ações em tesouraria:

	<u>Quantidade</u>
Recompra de ações no exercício de 2014	1.781.700
Recompra de ações no exercício de 2015	<u>4.005.600</u>
	<u>5.787.300</u>

#### 22 Participação de acionistas não controladores

Os montantes destacados no balanço patrimonial (patrimônio líquido) e no resultado do exercício são compostos pelas exigibilidades e pelos resultados atribuídos aos sócios de determinados empreendimentos imobiliários, sendo representados substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros investidores, que no momento da formatação dos empreendimentos imobiliários, ficaram com um percentual de participação nas Sociedades de Propósito Específico (SPEs).



## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 23 Receita Operacional Líquida

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

	Controladora		Consolidado	
Receita	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Com venda de imóveis	2.228	829	515.520	899.069
Receita de serviços	3.483	3.409	5.679	3.409
	5.711	4.238	521.199	902.478
Ajuste a valor presente	-	-	8.531	18.203
Tributos sobre vendas	(606)	(392)	(11.588)	(18.727)
Receita líquida	5.105	3.846	518.142	901.954

#### 24 Custo dos Imóveis Vendidos

	Controladora		Consolidado	
Custo de incorporação e venda de imóveis	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Com venda de imóveis e serviços prestados	(425)	(849)	(502.360)	(753.055)
Outros custos	-	(18)	(46.379)	(52.316)
Custo com vendas de imóveis	(425)	(867)	(548.739)	(805.371)

#### 25 Despesas por natureza

##### (a) Administrativas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Pessoal	(24.171)	(20.203)	(24.543)	(20.243)
Honorários da diretoria e do Conselho de Administração	(8.343)	(7.846)	(8.343)	(7.846)
Ocupação	(6.300)	(6.679)	(9.054)	(23.607)
Serviços profissionais	(4.119)	(5.416)	(11.429)	(11.801)
Materiais gerais	(1.729)	(1.733)	(2.698)	(2.240)
Despesas legais	(817)	(1.099)	(11.867)	(8.901)
Despesas com depreciação e amortização	(2.552)	(1.525)	(2.552)	(1.525)
Reparos e manutenções	(39)	(38)	(4.855)	(4.714)
Viagens, hospedagens e transportes	(335)	(1.421)	(1.134)	(2.034)
Patrocínios	(71)	(51)	(1.871)	(1.866)
Outras despesas administrativas	(963)	(796)	(1.370)	(1.563)
	(49.439)	(46.807)	(79.716)	(86.340)
Despesas tributárias	(1.799)	(258)	(8.568)	(6.749)
	(51.238)	(47.065)	(88.284)	(93.089)

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### (b) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Publicidade e propaganda	(467)	(881)	(13.860)	(16.024)
Stand de venda	-	-	(7.456)	(8.662)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(2.419)	(3.170)
Comissões de vendas	(60)	(10)	(25.548)	(23.309)
Despesas de manutenção de estoque de unidades concluídas (*)	-	-	(28.977)	-
Taxa de administração	(61)	(18)	(112)	(188)
	<u>(588)</u>	<u>(909)</u>	<u>(78.372)</u>	<u>(51.353)</u>

(\*) Despesas de manutenção de estoque de unidades concluídas, que anteriormente eram registradas como despesas administrativas.

### 26 Outras receitas e (despesas)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Provisão para contingências	(1.936)	(36)	(3.596)	(3.339)
Provisão para rescisões de contratos de cliente	(2.831)	6.257	(24.320)	(15.728)
Provisão para perda na realização de imóveis	-	-	(29.601)	-
Outras receitas (despesas)	<u>1.080</u>	<u>(2.437)</u>	<u>8.183</u>	<u>639</u>
	<u>(3.687)</u>	<u>3.784</u>	<u>(49.334)</u>	<u>(18.428)</u>

### 27 Receitas e (despesas) financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receitas de aplicações financeiras	(570)	2	121	5.739
Variação monetária ativa (i)	1.719	4.502	(4.438)	27.683
Juros ativos s/ contratos	2.008	2.385	43.609	40.231
Juros e multas por atraso	37	50	344	772
Outras receitas financeiras	<u>129</u>	<u>205</u>	<u>272</u>	<u>479</u>
	<u>3.324</u>	<u>7.144</u>	<u>39.908</u>	<u>74.904</u>
Juros incorridos (ii)	(28.637)	(18.906)	(108.762)	(65.892)
Variação monetária passiva	(724)	(1.798)	(7.721)	(9.225)
Comissões e despesas bancárias	(5.655)	886	(8.251)	(3.559)
Outras despesas financeiras	<u>(1.895)</u>	<u>(487)</u>	<u>(23.396)</u>	<u>(25.089)</u>
	<u>(36.911)</u>	<u>(20.305)</u>	<u>(148.130)</u>	<u>(103.765)</u>
Financeiras líquidas	<u>(33.587)</u>	<u>(13.161)</u>	<u>(108.222)</u>	<u>(28.861)</u>

- (i) No Ano de 2017 o IGP-M acumulado somou (0,86%), por este motivo a variação monetária ativa encontra-se negativa no período de janeiro a dezembro de 2017.

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- (ii) Os recursos captados através das debêntures, empréstimos e financiamentos são transferidos para as sociedades controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures, empréstimos e financiamentos 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 período findo em 31 de dezembro de 2017, foram capitalizados juros líquidos das apropriações por venda no montante de R\$ 26.603 (R\$ 58.672 em 31 de dezembro de 2016).

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

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

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

### (a) Risco de mercado

#### (i) Risco cambial

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

#### (ii) Risco do fluxo de caixa

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

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

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

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

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

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (b) Risco de crédito

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

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

A Companhia e suas controladas mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliários em Certificados de Depósito Bancário em papéis de conglomerado financeiro, avaliado como de primeira linha.

#### (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 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 2017:

	Consolidado		
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos
Financiamentos	426.107	1.068.325	373.498
Debêntures	73.039	110.000	-
Credores por imóveis compromissados	115.435	96.864	166.692
Aquisições de participações societárias	9.175	3.815	-
	623.756	1.279.004	540.190
			2.442.950

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

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

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Dados consolidados	31 de Dezembro de 2017		Risco	Valores e taxas ao ano para 2018		
	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	88.469		Queda do CDI	6,75%	5,06%	3,38%
CDI	88.469			5.972	4.479	2.986
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	516		Queda do CDI	6,75%	5,06%	3,38%
CDI	516			35	26	17
Contas a receber de Clientes (Nota 6)	1.345.213		Queda do IGP-M	4,50%	3,38%	2,25%
IGP-M	893.441			40.205	30.154	20.102
			Queda do INCC	4,14%	3,11%	2,07%
INCC	444.325			18.395	13.796	9.198
Empréstimos e Financiamentos (Nota 12)		1.867.930	Alta da TR	0,40%	0,49%	0,59%
TR		1.672.316		6.617	8.271	9.926
			Alta do CDI	6,75%	8,44%	10,13%
CDI		195.614		13.204	16.505	19.806
Debêntures (Nota 13)		183.039	Alta do CDI	6,75%	8,44%	10,13%
CDI		183.039		12.355	15.444	18.533
Aquisição de participação (Nota 15)		12.970				
			Alta do CDI	6,75%	8,44%	10,13%
CDI		12.970		875,48	1.094,34	1.313,21
Credores por imóveis (Nota 14)		363.368	Alta do INCC	4,14%	5,18%	6,21%
INCC		336.898		13.948	17.434	20.921
			Alta do IGP-M	4,50%	5,63%	6,75%
IGP-M		7.559		340	425	510
			Alta do INCC	4,14%	5,18%	6,21%
CDI		18.911		783	979	1.174

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

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (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 2017 e 2016, de acordo com as demonstrações contábeis consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Total dos empréstimos e financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	2.050.969	2.171.221
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(151.440)	(78.535)
(-) Títulos e valores mobiliários	<u>(199.558)</u>	<u>(190.336)</u>
Dívida líquida	1.699.971	1.902.350
Total do patrimônio líquido	<u>1.795.323</u>	<u>1.875.644</u>
Total	<u>3.495.294</u>	<u>3.777.994</u>
Índice de alavancagem financeira - %	48,6%	50,4%

#### (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:

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- 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).

31 de dezembro de 2017		Consolidado			
Em milhares de Reais	Valor justo no resultado	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado	Disponíveis para venda	Total
<b>Ativos</b>					
Títulos e valores mobiliários (Notas 4 e 5) - Nível 2	66.435	-	-	-	66.435
CEPAC (Nota 5) - Nível 3	-	-	-	196.094	196.094
Contas a receber (Nota 6)	-	1.338.467	-	-	1.338.467
	<u>66.435</u>	<u>1.338.467</u>	<u>-</u>	<u>196.094</u>	<u>1.600.996</u>
<b>Passivo</b>					
Financiamentos (Nota 12)	-	1.867.930	-	-	1.867.930
Debêntures (Nota 13)	-	-	183.039	-	183.039
Aquisição de participação societária (Nota 15)	-	-	12.990	-	12.990
Credores por imóveis (Nota 14)	-	-	378.991	-	378.991
	<u>-</u>	<u>1.867.930</u>	<u>575.020</u>	<u>-</u>	<u>2.442.950</u>

Os ativos mensurados pelo valor justo por meio do resultado (não há passivos nessa modalidade), no montante de R\$ 66.435 (Notas 4 e 5) estão incluídos no Nível 2 na hierarquia de mensuração pelo valor justo. A Companhia e suas controladas possuíam CEPACs mensurados pelo nível 3.

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

#### (g) Instrumentos financeiros por categoria

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

## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 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\$ 921.194 conforme demonstrado a seguir:

#### **Controladora/SPEs**

Helbor Empreendimentos S.A	25.543
Américo Investimentos Imobiliários Ltda.	304
HESA 100 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.384
HESA 104 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.339
HESA 105 - Investimentos Imobiliários Ltda.	26.589
HESA 122 - Investimentos Imobiliários Ltda.	13.317
HESA 123 - Investimentos Imobiliários Ltda.	75.399
HESA 126 - Investimentos Imobiliários Ltda.	148.922
HESA 130 - Investimentos Imobiliários Ltda.	15.626
HESA 134 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.728
HESA 143 - Investimentos Imobiliários Ltda.	2.450
HESA 148 - Investimentos Imobiliários Ltda.	11.599
HESA 152 - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.359
HESA 153 - Investimentos Imobiliários Ltda.	14.999
HESA 154 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10.739
HESA 158 - Investimentos Imobiliários Ltda.	18.064
HESA 160 - Investimentos Imobiliários Ltda.	55.155
HESA 163 - Investimentos Imobiliários Ltda.	49.412
HESA 164 - Investimentos Imobiliários Ltda.	3.893
HESA 167 - Investimentos Imobiliários Ltda.	75.339
HESA 169 - Investimentos Imobiliários Ltda.	22.857
HESA 172 - Investimentos Imobiliários Ltda.	82.356
HESA 174 - Investimentos Imobiliários Ltda.	25.279
HESA 175 - Investimentos Imobiliários Ltda.	40.081
HESA 180 - Investimentos Imobiliários Ltda.	58.032
HESA 41 - Investimentos Imobiliários Ltda.	19.573
HESA 50 - Investimentos Imobiliários Ltda.	16.417
HESA 62 - Investimentos Imobiliários Ltda.	32.984
HESA 69 - Investimentos Imobiliários Ltda.	24.707
HESA 74 - Investimentos Imobiliários Ltda.	25.592
HESA 96 - Investimentos Imobiliários Ltda.	33.699
	<u>946.737</u>



## Helbor Empreendimentos S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 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	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Receitas a apropriar</b>		
Receita de unidades vendidas	1.285.945	2.457.076
(-) Receita apropriada	(1.059.637)	(1.887.685)
<b>(=) Receita a apropriar</b>	<b>226.308</b>	<b>569.391</b>
<b>Custos orçados de unidades em construção</b>		
(-) Custo incorrido unidades dos imóveis a comercializar	1.635.613	2.513.433
(-) Custo a incorrer dos imóveis a comercializar	(511.720)	(638.858)
	(237.885)	(261.486)
<b>(=) Custo orçado das unidades vendidas</b>	<b>886.008</b>	<b>1.613.089</b>
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(731.345)	(1.248.630)
<b>Custo a incorrer das unidades vendidas</b>	<b>154.663</b>	<b>364.459</b>

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

#### 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.

\* \* \*