

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

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

As Sociedades integrantes das demonstrações financeiras consolidadas que estão sendo apresentadas, Helbor Empreendimentos S.A. e suas Sociedades controladas, descritas na nota nº 10 possuem como atividade preponderante a incorporação, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, prestação de serviços de administração de empreendimentos próprios e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação com outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou por meio de Sociedades Simples de Propósito Específico (SPE), modalidade adotada para empreendimentos à partir de 2007 e ainda em empreendimentos incorporados em conjunto.

A Companhia tem adotado como política e filosofia, formar parcerias com as principais incorporadoras e construtoras das regiões onde atua, dessa forma efetuou no período aquisições e alienações de participações societárias, conforme comentado nas notas 4 e 17.

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações financeiras referentes à 31 de dezembro de 2011, individuais e consolidadas, em 13 de março de 2012.

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

2. Políticas contábeis

As informações das demonstrações financeiras da controladora e consolidado, para o exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010, foram elaboradas considerando a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao conhecimento de receitas.

A elaboração das demonstrações financeiras requer a adoção, por parte da administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

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

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano. Vide nota 2.18, com os detalhes das estimativas.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2.1. Bases de consolidação

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

Razão Social	% de Participação			
	31/12/2011		31/12/2010	
SCP Edifício Helbor Tower	40,000	integral	40,00	integral
SCP Residencial Quintas do Tatuapé (a)	-	-	50,00	integral
SCP Residencial Helbor Mediterranee (a)	-	-	50,00	integral
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	79,999	integral	79,999	integral
SCP Helbor Flat Class (a)	-	-	75,00	integral
SCP Howa	89,999	integral	89,999	integral
SCP Condomínio Barão de Campo Belo (a)	-	-	80,00	integral
SCP Edifício Elizabeth By Helbor (a)	-	-	85,00	integral
SCP Helbor Spazio Club (a)	-	-	79,999	integral
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo (a)	-	-	85,00	integral
SCP Vero Vila Rica (a)	-	-	75,00	integral
SCP Sunrise Gonzaga (a)	-	-	85,00	integral
SCP Helbor Infinite (a)	-	-	80,00	integral
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	99,998	integral	99,998	integral
SCP Helbor Tendence	99,999	integral	99,999	integral
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	99,999	integral	99,999	integral
SCP Residencial Helbor Acqualife	99,989	integral	99,989	integral
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	99,999	integral	99,999	integral
SCP Edifício Vivere Ibirapuera (a)	-	-	99,999	integral
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	89,999	integral	89,999	integral
SCP Coral Gables	89,999	integral	89,999	integral
SCP Helbor Trend Pacaembu	99,999	integral	99,999	integral
SCP Esplanada Life Club	90,000	integral	90,00	integral
SCP Pensilvania By Helbor (a)	-	-	50,00	integral
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	90,000	integral	90,00	integral
SCP Helbor Reserva do Itapety	99,990	integral	99,99	integral
SCP Helbor Horizons (a)	-	-	99,999	integral
SCP Helbor Victoria Home Club	80,000	integral	80,00	integral
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,00	integral
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Av. São João 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Novaes Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Seis Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Washington Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Aicás Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Portugal Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Americo Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Iperoig Investimentos Imobiliarios Ltda	60,000	integral	60,00	integral
SPE LM Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Nebias Investimentos Imobiliarios Ltda	80,000	integral	80,00	integral
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	80,000	integral	80,00	integral
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliarios Ltda	95,000	integral	95,00	integral
SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliarios Ltda	95,000	integral	95,00	integral
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliarios Ltda (b)	90,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,000	integral	70,00	integral
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliarios Ltda	75,000	integral	75,00	integral
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliarios Ltda	75,000	integral	75,00	integral
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliarios Ltda	75,000	integral	75,00	integral
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,000	integral	70,00	integral
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliarios Ltda (b)	80,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,00	integral
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	95,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	80,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,00	integral
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	integral	70,00	integral
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	80,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	integral	75,00	integral
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,00	integral
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,00	integral

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	75,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	80,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	integral	50,00	integral
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	90,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 82 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	99,99	integral
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	integral	75,00	integral
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda (c) (b)	90,000	integral	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	integral	75,00	integral
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	80,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	80,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	80,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda (c) (b)	80,000	integral	-	-
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda (c) (b)	50,000	integral	-	-
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	90,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	70,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	80,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	90,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	80,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	80,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	60,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	90,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	90,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	90,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda (d)	70,000	integral	-	-
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 127 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
HLO Investimentos Ltda (a)	-	-	33,333	proporcional
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	85,000	proporcional	99,99	integral
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	proporcional	60,00	proporcional
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda	95,000	proporcional	95,00	proporcional
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	40,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda	65,000	proporcional	65,00	proporcional
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda - Green Style	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda	40,000	proporcional	40,00	proporcional
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Goiania Incorporação 15 Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	proporcional	99,99	integral
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	proporcional	60,00	proporcional
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
Tapirapé Empreendimentos Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
Jacarandá Incorporadora Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	50,000	proporcional	99,99	integral
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda	54,000	proporcional	54,00	proporcional
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	proporcional	60,00	proporcional
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	70,000	proporcional	99,99	integral
Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda (c)	50,000	proporcional	-	-
TF 40 Empreendimentos Imobiliários Ltda (d)	80,000	proporcional	-	-
Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style (a)	-	-	50,00	proporcional
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	45,000	proporcional	45,00	proporcional
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	45,000	proporcional	45,00	proporcional
Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza (a)	-	proporcional	35,00	proporcional
New Business Style	60,000	proporcional	60,00	proporcional
Absolut Bussines Style	40,000	proporcional	40,00	proporcional
Residencial La Piazza	45,000	proporcional	45,00	proporcional

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

- (a) SCP's encerradas incorporadas pela sócia ostensiva
- (b) Venda total ou parcial de participação.
- (c) Empresas constituídas para futuros empreendimentos
- (d) Compra de participação

As controladas são consolidadas integralmente quando a Companhia detém o seu controle na administração. São consolidadas proporcionalmente as participações quando seu controle é compartilhado com terceiros.

Os resultados das subsidiárias adquiridas/incorporadas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua aquisição/cominação. Os exercícios sociais das controladas incluídas na consolidação são coincidentes com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas Sociedades consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior. Todos os saldos e transações entre as empresas foram eliminados na consolidação. As transações entre a Controladora e as empresas controladas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

2.2. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados e a variação monetária são apropriados ao resultado, na rubrica receitas financeiras, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis, quais sejam:

- 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, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- Os custos referentes a juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos são apropriados ao resultado por competência, não interferindo no percentual apurado do custo corrigido.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito nos itens acima.

2.3. Taxa de administração

As receitas em epígrafe são provenientes da prestação de serviços de administração (contábil, financeiro e comercial) das S.C.Ps e S.P.Es pela controladora. Estas receitas são registradas em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na nota 5.

2.5. Contas a receber

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na nota 2.2. A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi constituída em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa.

Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos créditos a receber dos clientes, a constituição de provisão para devedores duvidosos é considerada substancialmente desnecessária.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2.6. 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 o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros das debêntures), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs e SCPs proporcionalmente à fração ideal vendida, na rubrica “custo dos imóveis vendidos”.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios deduzidos os custos de execução 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. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades permutadas.

2.7. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas principalmente por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (nota 2.2).

2.8. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas e coligadas no balanço individual são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Os juros relativos às debêntures empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção, são capitalizados como investimentos e amortizados observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (nota 2.2). No consolidado, estes montantes ficam classificados como Imóveis a comercializar.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na coligada. O intangível relacionado com a coligada é incluído no valor contábil do investimento, sendo amortizado de acordo com sua realização. Em função do intangível fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integrar o valor contábil do investimento na coligada (não é reconhecido separadamente).

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

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras da controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas 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.

2.9. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na nota 11 e leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens.

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

2.10. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

Os intangíveis identificados nas aquisições de investimentos, com vida útil definida, fundamentado pela expectativa de rentabilidade futura são amortizados com base na realização dos resultados dos empreendimentos, ou seja, evolução da obra e das vendas das unidades, sendo submetido ao teste de avaliação do valor recuperável ("impairment").

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2.11. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.12. Credores por imóveis compromissados

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

2.13. Demais ativos e passivos (circulante e não circulante)

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômicos futuros.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota 2.2, para reconhecimento dessa receita.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, certas subsidiárias optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada sobre a receita de imóveis à razão de 8% (incorporação imobiliária), e a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Para as empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na nota 8.2.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2.14. Outros benefícios a empregados

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 lucros. 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.

2.15. Gastos com oferta pública de ações

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

2.16. Lucro por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto o lucro diluído por ação corresponde ao valor do lucro básico por ação.

2.17. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subseqüentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

A Companhia adota como premissa efetuar o cálculo a valor presente no contas a receber para unidades não concluídas. A taxa utilizada é resultante da comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia expurgada a inflação e a taxa média da NTN-B, sendo utilizada a maior dentre as duas, a qual se encontra demonstrada na nota 6.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2.18. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

Custos orçados

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.

Tributos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos 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 controladas, podem afetar adversamente a Companhia e controladas, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente 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.

Valor Justo de Instrumentos Financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Provisões para demandas judiciais e administrativas

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

2.19. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa (ativos registrados pelo valor justo por meio do resultado), aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos entre outros (empréstimos, financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis).

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que foram originados ou na data da negociação na qual se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia e suas controladas deixam de reconhecer um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou passivo individual. A Companhia e suas controladas baixam um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retirada, cancelada ou vencida.

Recebíveis: são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis e que não são cotados no mercado ativo. Estes valores são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os recebíveis são medidos pelo custo amortizado por meio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado: Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia e suas controladas gerenciam estes investimentos e tomam decisões de compra e venda baseada em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado quando incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo destes ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

Passivos financeiros: são classificados como empréstimos e financiamentos e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem: fornecedores, outros passivos circulantes, empréstimos e debêntures.

A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Empréstimos, financiamentos e debêntures:** após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, a Companhia possuía os seus passivos financeiros classificados no grupo de empréstimos, financiamentos e debêntures.

- **Outros passivos:** são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, conta corrente entre parceiros e outras contas a pagar.

2.20. Plano de opção de compra de ações

São reconhecidas as despesas representadas pelos benefícios das opções de compra de ações outorgadas aos executivos, administradores ou empregados, mensuradas pelo seu valor justo incorridas entre a data de outorga e a data em que as opções poderão ser exercidas pelo regime de competência, registradas em contrapartida do patrimônio líquido.

2.21. Informações por segmento

A principal receita da atividade da Companhia vem da incorporação e venda de imóveis e taxa para administração desses empreendimentos, cobrados das SCPs (Sociedade em conta de Participação) e SPEs (Sociedade de Propósito Específico), onde são realizados os empreendimentos. Além disso, todas as decisões dos administradores e gestores relativas ao planejamento estratégico, financeiras, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance são tomadas considerando a Companhia e suas controladas como um todo, ou seja, a Companhia está organizada em um único segmento de negócio.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB

Até a data de divulgação destas demonstrações financeiras, os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB foram publicados, porém não eram de aplicação obrigatória para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011:

IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras - Apresentação de Itens de Outros Resultados Abrangentes: esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou após 1º de janeiro de 2012.

IAS 12 Imposto de Renda - Recuperação dos Ativos Subjacentes: esta emenda esclareceu a determinação de imposto diferido sobre as propriedades de investimento mensurado pelo valor justo. Introduz a presunção refutável de que o imposto diferido sobre as propriedades de investimento mensurado pelo modelo de valor justo no IAS 40 deveria ser definido com base no fato de que seu valor contábil será recuperado através da venda. Esta emenda entra em vigor para os períodos anuais iniciando em ou após 1º de janeiro de 2012.

IAS 19 Benefícios aos Empregados (Emenda): o IASB emitiu várias emendas ao IAS 19. Tais emendas englobam desde alterações fundamentais, como a remoção do mecanismo do corredor e o conceito de retornos esperados sobre ativos do plano, até simples esclarecimentos sobre valorizações e desvalorizações e reformulação. Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou após 1º de janeiro de 2013.

IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais (revisado em 2011): como consequência dos recentes IFRS 10 e IFRS 12, o que permanece no IAS 27 restringe-se à contabilização de subsidiárias, entidades de controle conjunto, e associadas em demonstrações financeiras em separado. Esta emenda entra em vigor para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

IAS 28 Contabilização de Investimentos em Associadas e Joint Ventures (revisado em 2011): como consequência dos recentes IFRS 11 e IFRS 12, o IAS 28 passa a ser IAS 28 – Investimentos em Associadas e Joint Ventures, e descreve a aplicação do método patrimonial para investimentos em joint ventures, além do investimento em associadas. Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações - Aumento nas Divulgações Relacionadas a Baixas: esta emenda exige divulgação adicional sobre ativos financeiros que foram transferidos, porém não baixados, a fim de possibilitar que o usuário das demonstrações financeiras compreenda a relação com aqueles ativos que não foram baixados e seus passivos associados. Além disso, a emenda exige divulgações quanto ao envolvimento continuado nos ativos financeiros baixados para permitir que o usuário avalie a natureza do envolvimento continuado da entidade nesses ativos baixados, assim como os riscos associados.

Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de julho de

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2011, e, no Brasil, somente após a aprovação do CPC.

IFRS 9 Instrumentos Financeiros - Classificação e Mensuração: o IFRS 9 na forma como foi emitido reflete a primeira fase do trabalho do IASB na substituição do IAS 39 e refere-se à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros conforme estabelece o IAS 39. A norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013. Em fases subsequentes, o IASB examinará contabilidade de cobertura e perda no valor recuperável de ativos financeiros. Esse projeto deverá ser encerrado no final de 2011 ou no primeiro semestre de 2012.

IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas: o IFRS 10 substitui as partes do IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais que se referem ao tratamento contábil das demonstrações financeiras consolidadas. Inclui também os pontos levantados no SIC-12 Consolidação - Entidades para Fins Especiais - Envolvimento com Outras Entidades. O IFRS 10 estabelece um único modelo de consolidação baseado em controle que se aplica a todas as entidades, inclusive às entidades para fins especiais. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013

IFRS 11 - Acordos Conjuntos: esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

IFRS 13 - Mensuração de Valor Justo: esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

A Administração da Companhia está analisando os impactos decorrentes à aplicação dessas normas, emendas e interpretações. O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações relacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações efetuadas pelo IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

4. Aquisições e Alienações de participações societárias

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

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

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

4.1 Aquisição de participações societárias

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Companhia efetuou as seguintes aquisições de empreendimentos imobiliários, contidos em Sociedades de Propósito Específico (SPE's):

Empresa	Setor de Atuação	Data da Aquisição/Rengociação	Participação Societária Adquirida	Participação da Cia. após a Operação	Valor da Operação	Valor pago	Valor a pagar	Correção Monetária	Alocação ágio
TF 40 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	30/06/2011	80,000%	80,000%	11.819	11.819	-	-	-
Capital Federal Investimentos Imobiliarios Ltda	Incorporação de Imóveis	12/07/2011	0,99%	99,990%	144	80	-	-	(62)
Upcon SPE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	11/07/2011	70,00%	70,000%	-	-	-	-	-
Titano Empreendimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	28/11/2011	10,00%	60,00%	157	159	-	-	1
Helbaaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Incorporação de Imóveis	05/10/2011	50%	50%	285	285	-	-	285
Klabin Segall SP 28 SPE Ltda	Incorporação de Imóveis	21/12/2011	50%	50%	1.824	-	1.824	-	1.824
Klabin Segall SP 29 SPE Ltda	Incorporação de Imóveis	21/12/2011	50%	50%	2.492	-	2.492	-	2.492

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

4.2 – Alienação de participações societárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2011

Empresa	Setor de Atuação	Data da Venda	Participação Societária Vendida	Participação da Cia. após a Operação	Custo	Valor da Alienação	Valor recebido	Valor a receber	Correção Monetária	Ganho
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	27/01/2011	4,99%	95,00%	244	177	-	192	16	(67)
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	21/02/2011	25,00%	74,99%	10.031	11.370	4.722	6.755	107	1.338
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	21/02/2011	24,99%	50,00%	10.028	11.366	4.720	6.753	107	1.338
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	28/02/2011	24,99%	75,00%	339	344	-	344	-	5
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	21/02/2011	17,99%	82,00%	550	685	-	685	-	135
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	21/02/2011	2,00%	80,00%	61	76	-	76	-	15
Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	21/02/2011	29,99%	70,00%	3	3	-	3	-	-
Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	28/03/2011	19,99%	80,00%	19	22	22	-	-	4
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	04/03/2011	9,00%	41,00%	43	49	49	-	-	6
Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	04/03/2011	1,00%	40,00%	5	5	5	-	-	1
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	08/04/2011	17,99%	82,00%	334	226	226	-	-	(108)
Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	08/04/2011	2,00%	80,00%	37	25	25	-	-	(12)
Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	25/04/2011	29,99%	70,00%	3	3	3	-	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	15/03/2011	24,99%	75,00%	2	2	3	-	-	-
Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	15/03/2011	25,00%	50,00%	2	3	3	-	-	-
Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	02/02/2011	9,99%	90,00%	243	244	256	-	12	1

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	02/02/2011	19,99%	80,00%	60	73	76	-	3	13
Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	17/06/2011	39,99%	60,00%	4	4	-	4	-	-
Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	01/07/2011	14,99%	85,00%	1.450	1.508	1.508	-	-	58
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	05/04/2011	19,99%	80,00%	4.424	4.481	-	4.481	-	56
Hesa 82 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	05/10/2011	99,99%	0,00%	(6)	123	123	-	-	129
Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	26/10/2011	39,99%	60,00%	328	347	-	356	9	19
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	25/10/2011	17,99%	82,00%	338	397	397	-	-	59
Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	25/10/2011	2,00%	80,00%	38	44	44	-	-	7
Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	21/11/2011	19,99%	80,00%	547	591	409	185	3	43
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	26/10/2011	9,99%	90,00%	524	545	-	559	14	20
Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	26/10/2011	9,99%	90,00%	418	442	-	453	11	23
Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	26/10/2011	9,99%	90,00%	9	11	11	-	-	2
Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	30/09/2011	9,99%	90,00%	1	1	-	1	-	-
Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	01/11/2012	9,99%	90,00%	23	32	32	-	-	9
Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	30/09/2011	9,99%	90,00%	293	317	-	328	11	25
Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	30/09/2011	9,99%	90,00%	263	279	-	288	9	16
Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	07/11/2011	19,99%	80,00%	2	2	2	-	-	-
Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	07/11/2011	19,99%	80,00%	42	43	43	-	-	1
Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	07/11/2011	19,99%	80,00%	72	73	73	-	-	2
Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	28/11/2011	19,99%	80,00%	58	65	65	-	-	7

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Caixa e Bancos	370	135	30.173	14.300
Aplicações financeiras (a)	23.675	-	160.468	175.799
Lastro Debêntures (b)	-	82.645	-	82.645
Certificado de depósito bancário (c)	20.328	31.795	20.328	31.795
	44.373	114.575	210.969	304.539

- (a) As aplicações de liquidez imediata são remuneradas por uma taxa média de 0,80% a.m;
- (b) Operações compromissadas – Lastro Debêntures, remuneradas à taxa média de 0,90% a.m;
- (c) Certificado de depósito bancário remunerado por uma taxa média mensal de 1%, sendo classificado na rubrica “Caixa e equivalentes de caixa”, por tratar-se de ativo financeiro com possibilidade de resgate imediato, sem que haja penalidade quanto aos valores resgatáveis.

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor, sendo que estão representadas por aplicações financeiras em fundos DI, Certificados de Depósito Bancário, renda fixa e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

6. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Contas a Receber (a)	18.740	22.789	1.368.410	1.005.129
Ajuste a valor presente (b)	-	(81)	(54.334)	(33.525)
PDD	-	(82)	(540)	(837)
Outros Créditos a Receber (c)	11.939	3.155	29.597	4.117
Total	30.679	25.781	1.343.133	974.884
Circulante	21.072	14.764	792.628	641.746
Não Circulante	9.607	11.017	550.505	333.138

- a) Conforme mencionado na nota 2.2, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Consequentemente, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;
- b) Saldo referente ao cálculo do ajuste a valor presente de contas a receber financeiro para unidades não concluídas apropriados proporcionalmente pelo critério descrito na nota 2.17 utilizando uma taxa de desconto de 6,60% a.a. em 31 de dezembro de 2011 e 6,21% a.a. em 31 de dezembro de 2010;
- c) 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 imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves as contas a receber são acrescidas de juros Tabela Price de 12% a.a. e atualizadas pelo IGPM.

Os saldos de títulos a receber classificados no não circulante apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
2012	-	1.398	-	73.295
2013	1.268	1.357	124.456	77.024
2014	1.297	1.362	125.641	52.174
Após 2014	7.042	6.900	300.408	130.645
Total	9.607	11.017	550.505	333.138

Abaixo demonstramos a movimentação da provisão para devedores duvidosos (PDD) no exercício:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2009	(120)	(208)
Novas constituições, líquidas das reversões	38	(629)
Saldo em 31/12/2010	(82)	(837)
Novas constituições, líquidas das reversões	82	297
Saldo em 31/12/2011	-	(540)

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	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Terrenos a Incorporar	31.337	815	695.861	569.437
Imóveis Concluídos	1.734	2.343	27.035	12.999
Imóveis em Construção (a)	4.530	475	209.651	134.754
Loteamentos a Comercializar	856	944	856	944
Juros (b)	-	-	18.815	16.012
Total	38.457	4.577	952.218	734.146
Circulante	17.678	3.762	719.843	589.664

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Não circulante	20.779	815	232.375	144.482
----------------	--------	-----	---------	---------

- a) O valor contábil de um empreendimento (terreno acrescido dos custos de regularização e financiamento) é transferido para a conta “imóveis em construção” no momento em que o empreendimento é lançado para comercialização;
- b) Refere-se à capitalização dos juros com debênture e encargos financeiros com financiamentos de obras obtidos pela controladora e aplicados pelas investidas.

A classificação dos imóveis a comercializar entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada por meio de expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela administração

8. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, correntes e diferidos, foram computados de acordo com as alíquotas vigentes.

8.1. Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social

A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais do imposto de renda e contribuição social é demonstrada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Constituição impostos diferidos				
Efeito do resultado das subsidiárias tributadas pelo lucro presumido	1.011	(1.449)	52.414	46.877
Resultado antes da tributação	212.334	183.507	274.021	230.245
Diferenças temporárias	8.539	(1.429)	8.539	(1.429)
Amortização do intangível	4.350	13.489	4.350	13.489
Equivalência patrimonial	(252.133)	(217.022)	-	-
Juros debêntures	(6.199)	2.492	(6.199)	2.492
Base de cálculo do Imposto de renda e contribuição social	(32.098)	(20.412)	333.125	291.674
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	-	-	(113.263)	(99.169)
Total de despesas com imposto de renda e contribuição social no resultado	1.011	(1.449)	(43.028)	(36.354)
Alíquota efetiva	3,15%	-7,10%	12,92%	12,46%

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8.2. Tributos Diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (nota 2.2)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
PASSIVO				
IRPJ	1.640	2.276	25.787	19.411
CSLL	599	828	14.470	10.884
PIS	161	209	8.436	6.213
COFINS	743	960	38.509	28.617
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	3.143	4.273	87.202	65.125
Circulante	1.515	2.758	50.166	42.413
Não Circulante	1.628	1.515	37.036	22.712

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia possuía créditos tributários a compensar sobre os seguintes valores base (controladora):

Descrição	31/12/2011
a. Prejuízos fiscais do imposto de renda	58.699
b. Base negativa de contribuição social	58.736

A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social está limitada à base de 30% dos lucros tributáveis anuais, sem prazo de prescrição.

A Companhia optou por não contabilizar imposto de renda e contribuição social ativos sobre prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social por não possuir expectativa de utilização.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Saldos e transações com partes relacionadas

As transações entre a Controladora e as empresas controladas não são remuneradas, bem como não possuem previsão de vencimento.

9.1. Saldos e transações com controladas e coligadas

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, os saldos das transações com partes relacionadas referentes às contas correntes para desenvolvimento de empreendimentos, classificadas como créditos com empresas ligadas, podem ser assim demonstrados:

Ativo não circulante

	Controladora	
	31/12/2011	31/12/2010
SCP Edifício Helbor Tower	7	20
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	-	40
SCP Residencial Helbor Mediterranee	-	215
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	39	-
SCP Helbor Flat Class	-	20
SCP Howa	8	-
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	-	50
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	-	1
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	-	20
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	20	-
SCP Helbor Trend Pacaembu	14	-
SCP Esplanada Life Club	19	-
SCP Residencial Helbor Upperhouses Pq. Taquaral	4	-
SCP Helbor Reserva do Itapety	412	-
SCP Helbor Victoria Home Club	20	1.900
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda	-	5
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda	19	2.490
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda	30	-
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda	-	3.440
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda	1.900	-
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda	-	11
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda	-	1
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda	-	1
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda	-	700
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda	-	25

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda	-	1
SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda	-	1
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	32
Baeta Neves Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	32	26
ALDEN Desenvolvimento Imobiliário Ltda	15	-
	2.539	8.999

Passivo circulante

	Controladora	
	31/12/2011	31/12/2010
SCP Howa	-	5
SCP Helbor Spazio Club	-	253
SCP Helbor Reserva do Itapety	347	-
SCP Residencial Helbor Acqualife	4	131
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	-	1
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda	-	1
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda	-	18
	351	409

Os valores a receber referem-se à devolução de capital investido em controladas, taxas de administração e empréstimos com pessoas ligadas e os saldos a pagar estão representados por operações de empréstimos com pessoas ligadas, sem cobrança de juros e prazo definido para pagamento.

No resultado do período, foi reconhecido o montante de R\$ 3.429, referentes à cobrança de taxa de administração das SPEs, cujos efeitos foram eliminados na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

9.2. Transações ou relacionamentos com acionistas

A Companhia mantém contratos de locação de imóveis, incluindo as instalações onde está estabelecida sua sede e filial, as quais são de propriedade de um dos acionistas (Helio Borenstein S/A – Administração, Participações e Comércio). O valor do aluguel pago no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foi de R\$ 622 (R\$ 578 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010), em linha com os valores de mercado. Os contratos têm vigência de 60 meses e são reajustados, a cada 12 meses, pelo maior índice entre IGP-M, IGP-DI, INPC e IPCA.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Alguns diretores da Companhia possuem, de forma direta ou indireta, 57,69% das ações da Companhia em 31 de dezembro de 2011 e 2010), sendo a participação indireta realizada através da Hélio Borenstein S/A Administração, Participações e Comércio.

9.3. Remuneração dos administradores

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Benefícios de curto prazo a empregados				
Salários e honorários	3.585	2.840	3.585	2.840
Remuneração do conselho de administração	395	-	395	-
Encargos sociais	796	582	796	582
Participação nos Lucros ou Resultados	2.498	3.734	2.498	3.734
	<u>7.274</u>	<u>7.156</u>	<u>7.274</u>	<u>7.156</u>

Benefícios de curto prazo: Os benefícios de curto prazo incluem remuneração fixa (salários e honorários, férias, 13º salário), encargos sociais (contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS e outros) e remunerações variáveis como participação nos lucros.

Remuneração com base em ações: Em reunião realizada em 07 de julho de 2011, o Conselho de administração, aprovou o novo programa de opção de compra de ações da Companhia, bem como a outorga de 980.000 (novecentas e oitenta mil), conforme mencionado na nota explicativa 26.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Investimentos

Refere-se aos investimentos em controladas avaliados por equivalência patrimonial, eliminados na consolidação:

Descrição	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Encargos financeiros (a)	(-) Provisão para Perdas em Investimento	Equivalência patrimonial	Saldo final
Movimentação acumulada - 2010	522.420	174.406	(72.406)	(29.203)	(2.492)	-	217.022	809.747
Movimentação acumulada - 2011	809.747	219.699	(43.313)	(258.247)	6.199	310	252.133	986.528

- a) Os juros relativos às debêntures empregados pela controladora na compra de terrenos, são registrados como investimento na controladora e estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. O montante capitalizado, bem como a taxa utilizada para capitalização encontram-se mencionadas na Nota explicativa 30.

Os detalhes dos investimentos em sociedades controladas estão a seguir apresentados:

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de Dezembro de 2011					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
SCP Edifício Helbor Tower	1.223	1.223	1.019	755	354	142	222	408	482
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	-	-	-	530	-	117	(116)	-	199
SCP Residencial Helbor Meditteranee	-	-	-	-	-	4	(108)	-	-
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	2.857	2.752	2.496	315	386	309	1.307	1.997	5.728
SCP Helbor Flat Class	-	-	-	-	-	47	153	-	1.131
SCP Howa	12.332	12.123	11.630	7.541	5.311	4.779	2.353	10.467	7.938
SCP Condomínio Barão de Campo Belo	-	-	-	-	-	(1)	284	-	98
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	-	-	-	1.239	-	586	(168)	-	341
SCP Helbor Spazio Club	-	-	-	(2)	-	14	74	-	555
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	-	-	-	-	-	5	485	-	375
SCP Vero Vila Rica	-	-	-	-	-	4	156	-	18
SCP Sunrise Gonzaga	-	-	-	-	-	2	317	-	434
SCP Helbor Infinite	-	-	-	-	-	43	416	-	1.630
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	4.550	4.365	4.125	1.204	806	806	2.403	4.124	10.929
SCP Helbor Tendence	3.434	3.272	2.546	2.276	1.251	1.251	11.150	2.546	14.025
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	1.020	966	895	1.046	475	475	2.197	895	10.049

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

SCP Residencial Helbor Acqualife	3.330	2.542	1.803	7	404	404	4.091	1.803	9.168
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	1.033	510	458	-	88	88	1.308	458	5.730
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	-	-	-	-	-	198	306	-	2.770
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	15.002	13.968	12.688	16.888	2.416	2.175	10.290	11.419	27.694
SCP Coral Gables	6.928	6.647	5.930	6.271	1.578	1.420	17.194	5.337	31.906
SCP Helbor Trend Pacaembu	9.436	9.261	8.219	5.955	1.682	1.682	3.796	8.219	7.537
SCP Esplanada Life Club	32.716	31.683	23.332	1.556	(10.176)	(9.158)	(844)	20.999	25.072
SCP Pensilvania By Helbor	-	-	-	-	-	261	1.173	-	3.841
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	9.441	9.441	6.511	-	(63)	(56)	(2.781)	5.860	5.556
SCP Helbor Reserva do Itapety	35.446	34.596	8.423	7.061	(2.792)	(2.792)	2.858	8.422	7.664
SCP Helbor Horizons	-	-	-	-	-	538	3.329	-	8.040
SCP Helbor Victoria Home Club	1.554	1.475	1.392	35	628	502	2.272	1.112	7.363
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliarios Ltda	15.518	15.063	10.738	8.526	3.057	3.031	7.230	10.737	15.722
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliarios Ltda	11.799	11.799	1.516	-	(70)	(70)	(26)	1.516	1.437
SPE Av. São João 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	93.636	91.444	34.881	64.330	14.410	14.408	8.391	34.877	25.469
SPE Novaes Investimentos Imobiliarios Ltda	17.774	17.774	11.031	8.179	3.254	3.254	2.241	11.030	7.776
SPE Seis Investimentos Imobiliarios Ltda	21.720	21.720	16.874	16.935	5.476	5.475	6.822	16.873	14.397
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliarios Ltda	58.030	56.852	16.565	33.115	5.001	4.501	2.754	14.909	3.748
SPE Washington Investimentos Imobiliarios Ltda	24.246	12.213	8.661	18.907	3.233	2.910	504	7.795	4.390
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliarios Ltda	4.694	4.694	4.087	-	(21)	(21)	(10)	4.086	2.408
SPE Aicás Investimentos Imobiliarios Ltda	8.185	8.185	2.646	9.538	3.398	3.397	2.069	2.646	2.748
SPE Portugal Investimentos Imobiliarios Ltda	17.557	17.314	6.069	11.840	2.763	2.763	2.252	6.068	5.105
SPE Americo Investimentos Imobiliarios Ltda	6.163	6.098	4.691	1.264	1.073	1.072	1.675	4.691	7.718
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliarios Ltda	31.805	31.107	16.451	28.085	5.144	5.143	(159)	16.449	11.556
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliarios Ltda	32.919	31.545	7.837	24.736	3.447	3.447	1.500	7.836	6.589
SPE Iperoig Investimentos Imobiliarios Ltda	8.021	7.561	2.157	5.847	927	556	112	1.294	618
SPE LM Investimentos Imobiliarios Ltda	67.230	67.230	33.445	55.444	15.618	15.617	4.657	33.442	17.675
SPE Nebias Investimentos Imobiliarios Ltda	87.175	83.940	36.649	59.012	22.899	18.319	11.127	29.319	23.182
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	25.249	24.704	12.952	18.279	4.843	3.874	1.190	10.362	5.168
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliarios Ltda	35.123	34.192	19.456	20.940	9.069	9.068	4.523	19.455	10.386
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliarios Ltda	11.955	11.908	6.560	7.919	2.729	2.729	1.395	6.560	7.930
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliarios Ltda	37.192	36.248	13.410	11.367	(1.554)	(1.554)	5.566	13.409	15.763
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliarios Ltda	21.857	20.889	9.047	16.840	4.015	3.814	1.319	8.594	7.203
SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliarios Ltda	417	417	414	-	(116)	(116)	(26)	414	530
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliarios Ltda	14.515	14.471	12.125	14.751	1.056	951	4	10.912	8.162
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliarios Ltda	18.767	17.909	7.347	15.503	3.788	3.599	1.048	6.980	4.806
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliarios Ltda	9.288	7.375	1.615	4.626	(720)	(639)	296	1.454	2.335
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliarios Ltda	30.232	29.402	12.538	14.394	(704)	(704)	4.544	12.537	7.242
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliarios Ltda	10.544	8.275	5.779	5.588	383	268	1.096	4.045	4.827
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliarios Ltda	17.563	12.134	6.132	9.278	2.374	2.374	3.096	6.131	5.757
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliarios Ltda	35.232	33.116	10.038	28.595	2.275	1.706	270	7.529	2.748
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliarios Ltda	23.763	23.405	7.287	17.972	2.311	1.733	1.022	5.465	2.007
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliarios Ltda	26.960	26.581	7.942	21.333	2.660	1.995	1.130	5.957	2.462
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliarios Ltda	12.642	12.446	6.589	10.356	2.529	2.276	188	5.931	3.654
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliarios Ltda	4.763	3.759	1.745	-	60	60	34	1.745	1.685
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliarios Ltda	9.799	8.619	6.900	6.119	1.099	770	1.308	4.830	5.740
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliarios Ltda	20.212	20.212	741	-	(12)	(50)	4	592	203
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliarios Ltda	10.301	10.287	8.137	868	(1.965)	(1.768)	472	7.323	6.841
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliarios Ltda	20.636	11.460	2.366	13.980	1.768	1.414	1.967	1.892	3.214
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliarios Ltda	13.186	12.987	5.983	9.598	2.687	2.687	(141)	5.982	7.285

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

<i>SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	14.876	6.154	1.859	20.432	5.537	4.983	(194)	1.673	4.070
<i>SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	14.319	7.486	882	15.195	3.595	3.415	1.482	838	4.887
<i>SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	20.702	13.535	11.255	16.983	4.116	3.704	883	10.129	6.020
<i>SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	38.328	38.328	1.285	-	(70)	(70)	(2)	1.285	306
<i>SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	11.227	7.363	4.944	8.363	691	454	(145)	3.956	3.553
<i>SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	25.360	14.480	8.647	18.992	2.964	2.371	867	6.918	4.827
<i>SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	18.513	16.810	12.133	15.034	2.342	2.342	2.886	12.131	11.390
<i>SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	32.054	32.054	1.906	-	(80)	(56)	(49)	1.334	900
<i>SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	1.240	1.240	1.226	-	(85)	(85)	(50)	1.227	311
<i>SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	8.736	8.385	2.274	10.677	1.281	1.198	(219)	1.820	193
<i>SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	20.927	19.888	6.955	16.909	2.967	2.967	152	6.954	1.607
<i>SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	18.659	10.393	6.681	14.952	2.860	2.859	335	6.681	2.021
<i>SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	6.305	6.305	2.918	-	(133)	(133)	(110)	2.918	2.101
<i>SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	8	8	8	-	-	-	-	8	9
<i>SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	11.665	11.665	8.765	-	(156)	(156)	(439)	8.764	8.670
<i>SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	13.887	13.887	5.827	-	(30)	(22)	(1)	4.370	230
<i>SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	5.415	5.415	4.444	-	(129)	(129)	(86)	4.444	3.473
<i>SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	8	8	8	-	-	-	-	8	9
<i>SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	11.910	11.910	447	-	(51)	(51)	(61)	447	248
<i>SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	13.980	13.432	5.425	10.559	2.325	2.325	(118)	5.425	251
<i>SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	20.664	20.064	2.448	-	(36)	(29)	(20)	1.959	1.508
<i>SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	29.076	29.076	212	-	4	4	(2)	212	108
<i>SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	15.048	15.048	206	-	(1)	(1)	(2)	206	108
<i>SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.175	10.175	2.506	-	(837)	(669)	(16)	2.005	394
<i>SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.226	9.226	3.618	-	(91)	(91)	(1)	3.618	9
<i>SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	18.542	17.681	7.164	15.454	3.206	2.405	(2)	5.374	858
<i>SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	27.678	26.692	11.085	27.176	7.576	6.004	(1)	8.868	9
<i>SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	33	33	33	-	(26)	(26)	(1)	34	9
<i>SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	33	33	33	-	(26)	(26)	(1)	34	9
<i>SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	11.641	11.281	2.147	9.149	(213)	(213)	-	2.146	259
<i>SPE Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.475	9.475	4.236	-	(24)	(24)	(49)	4.235	860
<i>SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	16.997	11.891	8.767	20.872	2.978	1.489	(7)	4.384	2.995
<i>SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.770	10.770	10.667	-	(67)	(67)	(177)	10.665	6.983
<i>SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	5.855	5.855	4.345	-	(99)	(90)	(16)	3.910	1.593
<i>SPE Hesa 82 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	-	-	-	-	(55)	(55)	(62)	-	48
<i>SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	7.901	7.721	6.813	-	469	352	(17)	5.109	3.895
<i>SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.467	9.378	6.437	6.179	2.028	1.822	-	5.794	-
<i>SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	14.498	14.498	881	6.093	(9)	(7)	(21)	660	255
<i>SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	13.474	12.841	4.543	-	2.449	1.959	(16)	3.634	94
<i>SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	11.335	11.335	299	11.860	(90)	(90)	(21)	299	89
<i>SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	6.622	6.622	6.425	-	(526)	(526)	(9)	6.424	601
<i>SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	6.849	4.670	2.046	-	(96)	(96)	(18)	2.046	92
<i>SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	41	41	41	-	(66)	(66)	(3)	41	7
<i>SPE Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	775	775	763	-	(46)	(46)	-	763	10
<i>SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	24.114	24.114	359	-	(1)	(1)	-	287	10
<i>SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	37.022	37.022	30.411	-	1.567	1.262	(16)	24.329	94
<i>SPE Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	6.331	-	-	-	9	10
<i>SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	7.828	7.828	5.038	-	(22)	(22)	-	4.031	-
<i>SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.110	10.110	192	-	(18)	(9)	-	96	-
<i>SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	3.959	3.959	3.408	-	(52)	(49)	-	3.067	10
<i>SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	1.604	1.604	584	-	(825)	(578)	-	409	10

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

<i>SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	6.926	6.926	267	1.655	(42)	(38)	-	214	10
<i>SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	7.072	7.072	3.412	-	(97)	(97)	-	3.412	10
<i>SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.137	8.357	2.641	-	(18)	(18)	-	2.641	10
<i>SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	11.540	11.540	5.533	-	(77)	(77)	-	4.979	10
<i>SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.883	9.883	5.195	-	(15)	(15)	-	5.195	-
<i>SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	17.428	17.428	209	-	(1)	(1)	-	167	10
<i>SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	7	10
<i>SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	334	334	333	-	(27)	(27)	-	333	10
<i>SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	13.868	13.593	6.747	-	(62)	(37)	-	4.048	10
<i>SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	18.832	18.435	13.546	-	5.686	5.106	-	12.191	10
<i>SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	6.575	6.575	752	18.465	(57)	(53)	-	677	10
<i>SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	8	10
<i>SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	3.061	3.061	235	-	(25)	(24)	-	235	-
<i>SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	10
<i>SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	10
<i>SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	109	109	109	-	(1)	(1)	-	109	-
<i>SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	8.942	8.942	8.828	-	(222)	(155)	-	6.180	-
<i>SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 127 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10	10	10	-	-	-	-	10	-
<i>HLO Investimentos Ltda</i>	-	-	-	-	-	-	(3)	-	-
<i>SPE Vergueiro Investimentos Imobiliários Ltda</i>	87.991	81.685	14.775	-	(184)	(162)	(371)	12.559	3.909
<i>SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda</i>	8.152	8.059	7.109	13.242	4.061	2.436	1.732	4.265	10.411
<i>SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda</i>	48.730	48.171	19.650	27.680	5.041	4.789	2.424	18.667	245
<i>SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	17.447	17.447	1.801	-	(588)	(236)	(210)	721	7.610
<i>SPE Salvador Incorporação 1 Ltda</i>	9.919	9.833	9.301	3.702	44	28	2.920	6.046	27.983
<i>Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	63.342	62.714	53.550	65.382	9.184	4.592	14.894	26.775	5.648
<i>SPE Goiania Incorporação 14 Ltda - Green Style</i>	5.316	5.054	4.672	9.760	1.452	1.016	1.888	3.270	8.607
<i>SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	20.689	20.258	9.711	9.518	3.415	2.391	1.630	6.798	4.914
<i>SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	7.025	7.025	6.804	2.879	(1.115)	(781)	(221)	4.763	4.101
<i>SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	24.846	24.487	7.339	16.064	2.231	1.561	1.001	5.138	1.595
<i>SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	17.021	8.571	2.556	9.371	1.347	943	208	1.789	3.190
<i>SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	23.722	23.139	4.122	17.609	4.065	2.846	2.023	2.886	3.027
<i>SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	23.549	23.313	4.344	20.532	4.119	2.883	1.199	3.041	5.871
<i>SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	14.241	14.241	14.010	-	(817)	(327)	(69)	5.604	16.878
<i>SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	76.102	51.164	39.722	54.035	20.967	10.483	5.139	19.861	7.688
<i>SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	20.503	14.324	12.767	12.172	4.785	3.349	3.539	8.937	6.791
<i>SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	15.581	9.810	7.905	9.635	3.553	2.487	3.195	5.533	3.136
<i>SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	26.552	25.987	7.651	21.924	3.171	2.220	532	5.355	4.403
<i>SPE Parque Flamboyant 2 Ltda</i>	12.450	11.816	4.951	11.939	3.161	2.213	1.610	3.466	4.166
<i>SPE Goiania Incorporação 15 Ltda</i>	15.979	15.721	8.425	12.580	2.273	1.591	1.278	5.898	627
<i>SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	14.350	13.360	2.375	-	18	16	(2)	1.425	207
<i>SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	12.166	6.949	5.470	12.212	2.574	1.802	(829)	3.829	(273)
<i>SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	12.445	8.039	4.544	13.934	3.213	2.249	(607)	3.181	229
<i>SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	58.839	58.839	2.145	-	(212)	(106)	(1)	1.073	372
<i>SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	23.282	22.343	5.787	20.671	1.206	844	(20)	4.051	126

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

<i>SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	19.683	19.683	3.327	-	(282)	(169)	(41)	1.996	372
<i>SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	1.941	1.941	1.931	-	(201)	(141)	(55)	1.352	105
<i>SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	15.653	15.653	1.356	-	(403)	(202)	(1)	678	54
<i>SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	27.936	27.936	655	-	(2)	(1)	(1)	328	1.399
<i>SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	30.828	30.228	2.714	-	15	11	(39)	1.900	20.162
<i>Tapirapé Empreendimentos Ltda</i>	61.548	49.332	40.576	49.605	25.752	12.876	9.851	20.288	31.168
<i>Jacarandá Incorporadora Ltda</i>	89.347	74.928	59.300	54.862	25.663	12.832	11.618	29.650	3.637
<i>SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	27.685	15.987	9.487	26.947	4.962	2.481	349	4.743	7.449
<i>SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	15.139	15.139	14.997	-	(1)	-	(12)	7.498	5.000
<i>SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.212	10.212	10.164	-	(7)	(3)	(42)	5.082	37.775
<i>SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	76.377	74.252	69.547	47.564	16.568	8.285	(81)	34.773	55
<i>SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	8.430	8.116	2.484	9.402	2.082	1.170	(50)	1.342	3.972
<i>Baeta Neves Empreendimento imobiliário SPE Ltda</i>	7.841	7.841	7.728	-	(192)	(115)	(29)	4.637	10
<i>SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.381	9.381	9.376	-	(183)	(128)	-	6.563	4.529
<i>Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda</i>	968	968	939	-	(61)	(31)	-	469	-
<i>TF 40 Empreendimentos Imobiliários Ltda</i>	30.438	23.327	16.000	-	(175)	(139)	-	12.800	-
<i>Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style</i>	-	-	-	-	-	-	(118)	-	-
<i>Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style</i>	1.470	1.405	1.363	182	429	193	(757)	614	1.145
<i>Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style</i>	699	699	673	-	99	44	19	303	551
<i>Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza</i>	-	-	-	-	-	19	172	-	459
<i>New Business Style</i>	3.741	3.258	3.117	498	473	285	651	1.870	3.625
<i>Absolut Bussines Style</i>	2.816	2.429	2.328	312	475	191	943	931	2.417
<i>Residencial La Piazza</i>	6.758	6.758	6.152	2	946	430	1.552	2.768	3.205
<i>(-) Provisão para Perdas em Investimento</i>						-	-	310	-
						252.133	217.022	968.024	797.442
<i>Outros Investimentos (Debentures)</i>						-	-	18.504	12.305
						252.133	217.022	986.528	809.747

(1) Os juros relativos a debêntures estão considerados na controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, são capitalizados inicialmente como imóveis a comercializar e estão sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas, na rubrica de custo dos imóveis vendidos.

Nossos testes de recuperabilidade não apontaram nenhum investimento que requeresse provisão para perdas.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

11. Imobilizado

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

	Controladora					Total do ativo imobilizado
	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Instalações, máquinas e equipamentos	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	
Custo ou avaliação						
Saldos em 31 de dezembro de 2009	1.443	571	351	964	626	3.955
Adições	327	-	421	640	397	1.785
Baixa	-	(200)	-	-	-	(200)
Transferência	-	-	-	-	(1.023)	(1.023)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.770	371	772	1.604	-	4.517
Adições	689	514	608	21	1.457	3.289
Baixa	-	(83)	-	-	(591)	(674)
Transferência	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.459	802	1.380	1.625	866	7.131
Depreciação						
Saldos em 31 de dezembro de 2009	(546)	(273)	(149)	(179)	-	(1.147)
Depreciação do exercício	(287)	(74)	(50)	(117)	-	(528)
Baixa	-	200	-	-	-	200
Transferência	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(833)	(147)	(199)	(296)	-	(1.475)
Depreciação do exercício	(368)	(104)	(72)	(160)	-	(704)
Baixa	-	64	-	-	-	64
Transferência	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(1.201)	(187)	(271)	(456)	-	(2.115)
Valor residual						
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.258	615	1.109	1.169	866	5.016
Saldos em 31 de dezembro de 2010	937	224	573	1.308	-	3.041
Saldos em 31 de dezembro de 2009	897	298	202	785	626	2.807
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%		

	Consolidado					Total do ativo imobilizado
	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Instalações, Máquinas e Equipamentos	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	
Custo ou avaliação						
Saldos em 31 de dezembro de 2009	1.443	571	363	964	28.199	31.540
Adições	327	-	421	640	12.649	14.037
Baixas	-	(200)	-	-	(13.456)	(13.656)

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Transferências	-	-	-	-	(1.023)	(1.023)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.770	371	784	1.604	26.369	30.898
Adições	689	514	620	21	19.965	21.809
Baixas	-	(83)	(13)	-	(591)	(687)
Transferências	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.459	802	1.391	1.625	45.743	52.020
Depreciação						
Saldos em 31 de dezembro de 2009	(546)	(272)	(154)	(179)	(14.234)	(15.386)
Depreciação do exercício	(287)	(74)	(51)	(117)	(9.585)	(10.114)
Baixa	-	200	-	-	7.488	7.687
Transferência	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(833)	(147)	(205)	(296)	(16.331)	(17.813)
Depreciação do exercício	(368)	(105)	(73)	(160)	(11.623)	(12.329)
Baixa	-	64	-	-	-	64
Transferência	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(1.201)	(188)	(278)	(456)	(27.954)	(30.079)
Valor residual						
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.258	614	1.113	1.169	17.789	21.941
Saldos em 31 de dezembro de 2010	937	224	579	1.308	10.038	13.085
Saldos em 31 de dezembro de 2009	897	299	209	785	13.965	16.153
Taxas médias de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	28% a 79%	

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluíram que não existem ajustes ou mudanças a serem reconhecidos em 31 de dezembro de 2011.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

12. Intangível

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

	Controladora			
	Software	Intangível (a)	Outros	Total do Ativo Intangível
Custo ou avaliação				
Saldos em 31 de dezembro de 2009	588	40.928	3	41.519
Adições	408	10.057	-	10.465
Baixas	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2010	996	50.985	3	51.984
Adições	243	4.601	-	4.844
Baixas	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.239	55.586	3	56.828
Amortização				
Saldos em 31 de dezembro de 2009	(318)	(15.020)	(1)	(15.339)
Amortização do exercício	(134)	(13.489)	-	(13.623)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(452)	(28.509)	(1)	(28.962)
Amortização do exercício	(183)	(4.350)	-	(4.532)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(635)	(32.859)	(1)	(33.494)
Valor residual				
Saldos em 31 de dezembro de 2011	604	22.728	2	23.334
Saldos em 31 de dezembro de 2010	544	22.476	2	23.022
Saldos em 31 de dezembro de 2009	270	25.908	2	26.180

- (a) Intangível decorrente da aquisição de participações societárias com vida útil definida, o qual possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura, e está sendo amortizado com base na realização dos resultados das SCPs/SPEs, ou seja, evolução da obra e das vendas das unidades, sendo submetido em conjunto com os respectivos montantes de investimentos e juros da debênture capitalizados, ao teste de avaliação do valor recuperável ("impairment").

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

13. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

Os saldos de salários e encargos a pagar são assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Obrigações trabalhistas				
PLR e Bônus	3.545	3.072	3.545	3.072
	3.545	3.072	3.545	3.072
Encargos sociais				
INSS a recolher	305	206	412	277
FGTS a recolher	53	34	53	34
Programa de Integração Social a recolher	44	22	960	626
Contrib. p/ Financ. da Seguridade Social a recolher	201	98	4.432	2.888
Pis, Cofins e CSSL Retidos na Fonte - Lei 10.833	7	2	55	92
	610	362	5.912	3.917
Obrigações Tributárias				
Imposto de Renda na Fonte a recolher	174	105	262	170
Imposto sobre Serviços a recolher	10	1	133	148
Imposto Predial e Territorial Urbano a recolher	-	-	24	1
	184	106	419	319
Provisões				
Provisão para Férias e Encargos Sociais	965	587	964	587
Provisão para Imposto de Renda Pessoa Jurídica	-	-	6.442	5.802
Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro	-	-	3.409	2.930
	965	587	10.815	9.319
	5.304	4.127	20.691	16.627

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

14. Empréstimos e financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Financiamento de obras (a)	-	-	559.653	342.019
Contas garantidas e outras (b)	7	840	11.415	1.459
	7	840	571.068	343.478
Passivo circulante	7	833	427.903	256.489
Passivo não circulante	-	7	143.165	86.989

Os montantes registrados no passivo não circulante em 30 de dezembro de 2011 e 2010 apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:

	Individual	Consolidado
	31/12/2011	31/12/2011
2012	-	-
2013	-	138.558
2014	-	4.607
2015	-	-
2016	-	-
Passivo não circulante	-	143.165

- a) *Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos aos juros de 10,5% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR). Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis;*
- b) *Empréstimos, tendo como garantia notas promissórias e avais dos acionistas controladores remunerados a taxa média de 1,35% a.m.*

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

15. Debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Debêntures (b)	179.563	207.808	179.563	207.808
Passivo circulante	41.941	35.990	41.941	35.990
Passivo não circulante	137.622	171.818	137.622	171.818

Os montantes registrados no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010 apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:

	31/12/2011	31/12/2010
2012	-	34.195
2013	41.119	41.119
2014	41.119	41.119
2015	13.846	13.846
2016 em diante	41.538	41.539
Passivo não circulante	137.622	171.818

a) *Representado por duas emissões de debêntures, conforme detalhado:*

Primeira emissão de debêntures (Oferta Restrita) no valor nominal de R\$ 150.000 com taxa de juros de 106,50% da taxa DI devidos semestralmente, sendo que o primeiro pagamento foi efetuado em Janeiro de 2008. O valor nominal das debêntures é amortizado semestralmente, após o decurso do prazo de carência inicial de 2 (dois anos), a contar da data de emissão, sendo que a primeira amortização ocorreu em Julho de 2009.

Segunda emissão de debêntures (Oferta Restrita) no valor nominal de R\$ 90.000 com taxa de juros de DI + 1,80%aa, devidos semestralmente, sendo que o primeiro pagamento será efetuado em abril de 2011. O valor nominal da debênture é amortizado semestralmente após o decurso de prazo carência de 02 (dois anos) a contar a partir da data de emissão, sendo que a primeira amortização ocorreu em 01/10/2010.

A primeira emissão está garantida por fiança e a segunda emissão, por ser da espécie quirografária, não existe nenhum tipo de garantia real.

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

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

16. Credores por imóveis compromissados

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Total	7.000	-	61.204	65.778
Circulante	6.900	-	45.192	51.537
Não Circulante	100	-	16.012	14.241

As parcelas apresentadas no passivo não circulante possuem os seguintes vencimentos:

Ano de vencimento	Individual		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
2012	-	-	-	9.188
2013	100	-	15.872	5.053
2014	-	-	118	-
A partir de 2015	-	-	22	-
Total	100	-	16.012	14.241

As contas a pagar atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, acrescido de juros quando aplicável.

Essas contas a pagar estão garantidas por notas promissórias, fianças ou pelo próprio imóvel.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

17. Aquisições de participações societárias

Referem-se a obrigações de parcelas a pagar por aquisição dos investimentos efetuados pela Companhia e suas controladas, negociadas com pagamentos parcelados, substancialmente atualizados por INCC. Estão registradas no passivo circulante e não circulante, conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Klabin Segal SP 29 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda	10.125	7.930	10.125	7.930
Klabin Segal SP 28 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda	9.540	8.070	9.540	8.070
Acurana Invest. Imobiliários Ltda	2.607	2.705	2.607	2.705
Baeta Neves Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	-	1.000	-	1.000
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda	-	-	-	-
Total	22.272	19.705	22.272	19.705
Passivo circulante	1.812	2.386	1.812	2.386
Passivo não circulante	20.460	17.319	20.460	17.319

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
2012	-	5.358	-	5.358
2013	6.709	8.562	6.709	8.562
2014	6.079	3.399	6.079	3.399
2015	5.630	-	5.630	-
2016	2.042	-	2.042	-
Passivo não circulante	20.460	17.319	20.460	17.319

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

18. Adiantamento de clientes

São compostos por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Recebimentos superiores a receita apropriada (Nota 2.2)	1.312	1.232	34.360	36.335
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	576.144	461.735
Total	1.352	1.232	610.504	498.070
Circulante	1.352	1.232	88.655	89.713
Não circulante	-	-	521.849	408.357
Total	1.352	1.232	610.504	498.070

19. Provisões para demandas judiciais

a. Processos em andamento com provisão para contingências e obrigações legais vinculadas a processos judiciais

A Companhia e suas controladas, no curso normal de suas operações, estão envolvidas em ações judiciais sobre questões tributárias, previdenciárias, trabalhistas e cíveis. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso, como segue:

Provisão para Contingências	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Tributárias	906	1.255	12.690	9.461
Civil	251	251	251	251
Trabalhistas	291	291	291	291
	1.448	1.797	13.232	10.003

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A movimentação das provisões para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010, é como segue:

Controladora					
	Previdenciárias	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2009	-	2.155	-	168	2.323
(+) Complemento de provisão	-	-	291	83	374
(+) Atualização monetária	-	68	-	-	68
(-) Parcelamento de débitos	-	-	-	-	-
(-) Reversão de provisão não utilizada	-	(968)	-	-	(968)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	-	1.255	291	251	1.797
(+) Complemento de provisão	-	526	-	-	526
(+) Atualização monetária	-	37	-	-	37
(-) Reversão de provisão não utilizada	-	(912)	-	-	(912)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	-	906	291	251	1.448

Consolidado					
	Previdenciárias	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2009	-	7.796	-	168	7.964
(+) Complemento de provisão	-	1.698	291	83	2.072
(+) Atualização monetária	-	42	-	-	42
(-) Parcelamento de débitos	-	-	-	-	-
(-) Reversão de provisão não utilizada	-	(75)	-	-	(75)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	-	9.461	291	251	10.003
(+) Complemento de provisão	-	3.755	-	-	3.755
(+) Atualização monetária	-	-	-	-	-
(-) Reversão de provisão não utilizada	-	(526)	-	-	(526)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	-	12.690	291	251	13.232

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda, de acordo com os advogados externos responsáveis e a administração da Companhia, é possível, para os quais nenhuma provisão foi reconhecida, como segue:

Natureza	Controladora e Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Tributárias	7	5
Cíveis	3.500	3.324
Trabalhistas	1.500	789
	<u>5.007</u>	<u>4.118</u>

20.Débitos com participantes em sociedades em conta de participação

Os montantes destacados no balanço patrimonial 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 em Conta de Participação - SCPs. Conforme descrito na nota 2.1, é realizada a consolidação integral nas SCPs onde a gestão e controle não são compartilhados pela Companhia, destacando-se a parcela correspondente aos participantes.

21.Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, o capital social da Companhia era composto por 65.096.907 ações ordinárias nominativas sem valor nominal.

Em Ata da Reunião do Conselho da Administração, datada de 03 de março de 2010 foi aprovado o aumento de capital social no montante de R\$150.000, divididos por 12.500.000 ações, passando assim o capital de R\$ 340.941, divididos por 52.596.907 ações (totalmente integralizadas), para R\$ 490.941, totalizando 65.096.907 ações.

O capital social autorizado é representado por R\$ 1.250.000 (um bilhão, duzentos e cinquenta milhões de reais) não se alterando até 31 de dezembro de 2011.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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.

21.1 Dividendos

Ressalvados os exercícios de que trata o Artigo 60 (distribuição mínima de 30% em 2010; 35% em 2011; 40% em 2012 e 45% em 2013), o Estatuto Social da Companhia no artigo 35 prevê um dividendo mínimo obrigatório, 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.

	Controladora	
	2011	2010
Lucro líquido do exercício da controladora	213.345	182.058
Constituição da reserva legal (Artigo 193 da Lei nº. 6.404)	(10.668)	(9.103)
Lucro líquido após apropriação da reserva legal	202.677	172.955
Dividendo mínimo obrigatório – 35%	70.937	51.886
Quantidade de ações em 31 de dezembro	65.097	65.097
Dividendo por ação – em milhares de reais	1,0897122	0,8492561

21.2 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.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Orçamento de capital e destinação da reserva de retenção de lucros

A proposta de orçamento de capital de 31 de dezembro de 2011 da Diretoria da Companhia, aprovada pelo Conselho de Administração em 13 de março de 2012, “ad referendum” da Assembléia Geral Ordinária, destina o saldo total da conta de reserva para retenção de lucros, no montante de R\$ 131.740, para as aplicações demonstradas abaixo:

<u>Aplicações:</u>	<u>2012</u>
Construção de empreendimentos	645.474
Pagamentos e aquisições de novos terrenos e incorporações	214.136
Pagamentos e amortizações de empréstimos e financiamentos	487.531
Corretagem e Publicidade	177.449
Despesas Gerais e Administrativas	34.644
Total das aplicações	1.559.234
<u>Fontes:</u>	
Retenção do lucro do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011*	131.740
Financiamento imobiliário (Plano Empresário)	507.397
Carteira de Recebíveis	920.097
Total das fontes	1.559.234

(*) Nos termos do art. 34 (i) do Estatuto Social da Companhia.

23. Participação de acionistas não controladores

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

24. Cobertura de seguros

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

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

As coberturas contratadas pelas empreiteiras são consideradas suficientes pela administração para cobrir os riscos possíveis e/ou responsabilidades.

25. Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

a) *Análise dos instrumentos financeiros*

A Companhia e suas controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas são apresentados em atendimento à Deliberação CVM nº 604, de 19 de novembro de 2009, que aprovou os Pronunciamentos Técnicos CPCs 38 (IAS 39), 39 (IAS 32) e 40 (IFRS 7), e à Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008.

É apresentada a seguir uma tabela de comparação por classe de valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia, apresentados nas demonstrações financeiras:

	Valor Contábil		Valor Justo	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Ativos Financeiros				
Caixa e Equivalentes de Caixa	210.969	304.539	210.969	304.539
Contas a Receber, líquidas	1.343.133	974.884	1.343.133	974.884
Impostos a recuperar	5.434	4.553	5.434	4.553
Outros ativos	6.525	3.045	6.525	3.045
Total	1.566.061	1.287.021	1.566.061	1.287.021
Passivos Financeiros				
Empréstimos e Financiamentos	750.631	551.286	750.631	551.286
Contas a pagar e fornecedores	77.271	72.806	77.271	72.806
Dividendos	70.937	51.886	70.937	51.886
Impostos a pagar	104.348	78.680	104.348	78.680
Credores por imóveis compromissados	61.204	65.778	61.204	65.778
Aquisições de participações societárias	22.272	19.705	22.272	19.705
Outras obrigações	3.545	3.072	3.545	3.072

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Total	<u>1.090.208</u>	<u>843.213</u>	<u>1.090.208</u>	<u>843.213</u>
-------	------------------	----------------	------------------	----------------

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- Conforme descrito na nota 15, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e tem características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.
- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

b) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

A Deliberação CVM nº. 550, de 17 de outubro de 2008 dispõe que as companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, a pagar, empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2011 e em 31 de dezembro de 2010 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do IGPM, INCC para conta a receber, para empréstimos e financiamentos TR e CDI para aplicações financeiras.

A instrução CVM nº. 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Com a finalidade de verificar a sensibilidade das aplicações financeiras, lastro debêntures e certificados de depósitos bancários à taxa de juros média das respectivas remunerações, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição ativa na data base de 31 de dezembro de 2011, foram definidos 03 cenários diferentes. Os cenários prováveis foram definidos a partir das taxas médias atuais, ou seja, de 10,03% ao ano, 11,35% ao ano e 12,15% ao ano, para as aplicações financeiras, lastro debêntures e certificados de depósitos bancários, respectivamente. A partir dos cenários prováveis, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%.

Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2011:

Operação	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II	Cenário III
Aplicações financeiras	CDI	10,03%	7,52%	5,02%
Posição em 31.12.2011		16.195	12.067	8.055
R\$ 160.468 (Nota 5)				
Certificados de Depósito Bancário	CDI	12,15%	9,11%	6,08%
Posição em 31.12.2011		2.470	1.852	1.236
R\$ 20.328 (Nota 5)				

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Conforme descrito na nota 15, a Companhia emitiu debêntures (ofertas restritas) de R\$ 150.000 e R\$ 90.000, que são remuneradas com as taxas de juros de 106,5% do CDI e CDI+1,80% ao ano, respectivamente.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data base de 30 de setembro de 2011, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas pela pesquisa Focus publicada pelo Banco Central do Brasil em 28 de outubro de 2011, definiu-se a taxa provável para o CDI para os próximos 12 meses em 9,69% ao ano, o que equivale aos cenários prováveis de 10,32% ao ano e 11,66% ao ano, para as debêntures remuneradas com as taxas de juros de 106,5% do CDI e CDI+1,80% ao ano, respectivamente. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, e recalculou-se as taxas anuais aplicadas a cada uma das debêntures.

Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para o período de janeiro de 2012 até dezembro de 2012. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o fator de risco CDI, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2011.

Operação	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II	Cenário III
Debêntures	106,5% do CDI	10,32%	12,90%	15,48%
Posição em 31.12.2011		8.958	11.197	13.437
R\$ 86.801 (Nota 14)				
Debêntures	CDI + 1,80% ao ano	11,66%	14,13%	16,60%
Posição em 31.12.2011		10.816	13.107	15.398
R\$ 92.762 (Nota 14)				

Conforme descrito na nota 14, os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros de 10,5% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR).

Com a finalidade de verificar a sensibilidade das “despesas financeiras” à TR, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva em 31 de dezembro de 2011, foram definidos 03 cenários diferentes. Na ausência de projeções oficiais para a TR, assumiu-se como cenário provável uma taxa de 0,8960% ao ano, média dos últimos 24 meses (janeiro de 2010 a dezembro de 2011), o que equivale ao cenário provável de 11,49% ao ano. A partir do cenário provável para a TR, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, e recalculou-se a taxa anual aplicada aos financiamentos de obras.

Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para o período de janeiro de 2012 até dezembro de 2012. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o fator de risco TR, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2011.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Operação	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II	Cenário III
Financiamentos de obras	TR+10,50%	11,49%	11,74%	11,99%
Posição em 31.12.2011		64.304	65.703	67.102
R\$ 559.653 (nota 14)				

A Companhia não tem contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, com cláusulas restritivas (“covenants”) normalmente aplicáveis a esses tipos de operações, relacionados a atendimento de índices econômico - financeiros, geração de caixa e outros.

Os principais riscos de mercado a que a Companhia e suas controladas estão expostas na condução das suas atividades são:

a) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e suas controladas.

b) Risco de crédito

Esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

c) Risco de taxas de juros

Os resultados da Companhia e suas controladas estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras e dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente pelo CDI.

d) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um *rating* de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Helbor Empreendimentos S.A. controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures. Desde o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, não houve mudança nos objetivos, políticas ou processos de estrutura de capital.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures, menos caixa e equivalentes de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Empréstimos e financiamentos	179.570	208.648	750.631	551.286
Caixa e equivalente de caixa	44.373	114.575	210.969	304.539
Dívida líquida	135.197	94.073	539.662	246.747
Patrimônio líquido	846.338	701.153	909.134	727.827
Patrimônio líquido e dívida líquida	981.535	795.226	1.448.796	974.574

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

26. Fianças

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

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

Em 31 de dezembro de 2011 os créditos garantidos somam R\$ 434.710 conforme demonstrado a seguir:

<i>SPE'S</i>	<i>R\$</i>
<i>HESA 96 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>46.008</i>
<i>Av São João 2 Invest.Imob.Ltda</i>	<i>6.833</i>
<i>Trav.São Jose Investimentos Imob.Ltda</i>	<i>17.493</i>
<i>HESA 84 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>13.200</i>
<i>Av.São João 3 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>5.755</i>
<i>Av São João Comercial Invest.Imob.Ltda</i>	<i>8.400</i>
<i>Iperoig Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>3.600</i>
<i>HESA 12 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>5.692</i>
<i>HESA 13 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>4.320</i>
<i>HESA 15 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>750</i>
<i>HESA 17 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>3.060</i>
<i>HESA 18 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>8.000</i>
<i>HESA 21 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>9.025</i>
<i>HESA 22 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>6.742</i>
<i>HESA 23 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>6.742</i>
<i>HESA 31 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>2.506</i>
<i>HESA 32 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>10.340</i>
<i>HESA 33 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>756</i>
<i>HESA 39 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>7.350</i>
<i>HESA 40 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>3.155</i>
<i>HESA 54 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>8.473</i>
<i>HESA 56 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>10.276</i>
<i>HESA 57 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>10.276</i>
<i>HESA 61 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>15.094</i>
<i>HESA 62 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>14.800</i>
<i>HESA 63 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>5.474</i>
<i>HESA 65 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>1.739</i>
<i>HESA 66 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>86.926</i>
<i>HESA 71 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>2.150</i>

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

<i>HESA 81 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>5.075</i>
<i>HESA 86 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>1.000</i>
<i>HESA 87 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>4.000</i>
<i>HESA 90 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>9.500</i>
<i>HESA 98 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>80.000</i>
<i>HESA 102 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>300</i>
<i>HESA 105 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>3.300</i>
<i>HESA 108 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>3.500</i>
<i>HESA 113 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>3.100</i>
Total	434.710

27. Plano de opções de compra de ações

Nos termos de nosso Estatuto Social, podemos outorgar opções de compra ou subscrição de nossas ações conforme plano de outorga de opções aprovado em nossa Assembléia Geral, dentro do limite de nosso capital autorizado, opções essas a serem outorgadas em favor de nossos executivos, administradores ou empregados, ou ainda em favor dos executivos, administradores ou empregados das sociedades por nós controladas, direta ou indiretamente.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 8 de outubro de 2007, nossos acionistas aprovaram um Plano de Opção, segundo o qual nosso Conselho de Administração poderá estabelecer programas de opção de compra de ações ordinárias de nossa emissão, até o limite máximo agregado de 5% do total de nosso capital social, sempre dentro do limite de nosso capital autorizado.

Em reunião realizada em 07 de julho de 2011, o Conselho de administração, aprovou o novo programa de opção de compra de ações da Companhia, bem como a outorga de 980.000 (novecentas e oitenta mil), opções de compra aos beneficiários, conforme definição constante do Programa, para aquisição de um total de 980.000 (novecentas e oitenta mil) ações ordinárias de sua emissão, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Programa e dentro do limite estabelecido no Plano de Opção de Compra de Ações, aprovado em assembléia geral extraordinária da Companhia realizada em 08 de outubro de 2007.

Os contratos de opção de compra de ações referentes ao programa foram assinados, com os beneficiários em 08 de julho de 2011, a opção somente poderá ser feita no final do décimo oitavo mês a contar da assinatura do contrato.

Os procedimentos contábeis estão de acordo com o CPC 10 – Pagamento baseado em ações, sendo o premio da opção calculado pelo modelo Black & Scholes, e levado a resultado proporcionalmente a sua realização.

O valor do prêmio calculado de acordo com o modelo Black & Scholes foi de R\$ 8,07 por ação, sendo levado a resultado o valor de R\$ 2.636 no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2011.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

28. Receita Líquida

Abaixo a composição da receita líquida:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	5.917	16.260	1.276.626	1.054.394
Ajuste a valor presente	130	233	(20.517)	(7.115)
Cancelamentos e descontos	(1.968)	(985)	(38.240)	(26.429)
Tributos sobre vendas	(1.203)	(1.681)	(40.944)	(35.181)
Taxa de administração	5.031	1.812	1.603	1.504
Receita operacional líquida	7.907	15.639	1.178.528	987.173

29. Despesas administrativas

As despesas administrativas incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 foram como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Pessoal	(15.753)	(11.503)	(15.757)	(11.551)
Honorários da diretoria e do conselho de administração	(7.413)	(3.492)	(7.413)	(3.492)
Ocupação	(2.731)	(2.085)	(4.129)	(2.676)
Serviços profissionais	(3.788)	(3.572)	(9.839)	(8.717)
Materiais Gerais	(1.598)	(761)	(1.857)	(1.198)
Despesas legais	(836)	(668)	(2.978)	(1.728)
Despesas com depreciação e amortização	(889)	(663)	(890)	(664)
Outras despesas administrativas	(1.628)	(1.156)	(3.344)	(4.629)
	(34.636)	(23.900)	(46.207)	(34.655)

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

30. Despesas comerciais

As despesas comerciais incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 foram como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Publicidade e propaganda	(349)	(213)	(25.775)	(22.105)
Stand de venda	-	-	(12.721)	(12.073)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(5.953)	(6.030)
Comissões de vendas	(84)	(185)	(25.700)	(23.997)
Taxa de administração	-	-	(738)	(4.050)
Provisão para perda de créditos	81	38	296	(89)
	<u>(352)</u>	<u>(360)</u>	<u>(70.591)</u>	<u>(68.344)</u>

31. Receitas e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 foram como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Receitas de aplicações financeiras	6.860	7.349	21.159	16.465
Variação monetária ativa	1.750	1.813	12.447	16.210
Outras receitas financeiras	2.088	2.726	19.380	12.479
	<u>10.698</u>	<u>11.888</u>	<u>52.986</u>	<u>45.154</u>
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros pagos ou incorridos (a)	(16.318)	(17.038)	(2.632)	(3.651)
Variação monetária passiva	(191)	(1.093)	(3.665)	(2.358)
Comissões e despesas bancárias	(36)	(31)	(927)	(715)
Outras despesas financeiras	(232)	(603)	(8.424)	(6.241)
	<u>(16.777)</u>	<u>(18.765)</u>	<u>(15.648)</u>	<u>(12.965)</u>
Financeiras líquidas	<u>(6.079)</u>	<u>(6.877)</u>	<u>37.338</u>	<u>32.189</u>

- (a) Os juros relativos às debêntures são considerados na controladora na rubrica de despesas financeiras. Nas investidas, os encargos correspondentes aos recursos transferidos e aplicados no custeio dos empreendimentos são capitalizados como

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foram capitalizados o montante de R\$ 16.304 (R\$ 15.656 em 31 de dezembro de 2010), representando 99,9% das despesas com juros (91,9% em 31 de dezembro de 2010).

32. Lucro por ação

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação, conforme descrito na nota 2.16, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010:

Memória de cálculo do resultado por ação:

<i>Período</i>	<i>Lucro líquido do período de nove meses em R\$ mil</i>	<i>Quantidade ponderada de ações</i>	<i>Resultado por ação Básico e diluído - R\$</i>
<i>31/12/2010</i>	<i>182.058</i>	<i>63.008</i>	<i>2,8896</i>
<i>31/12/2011</i>	<i>213.345</i>	<i>65.097</i>	<i>3,2773</i>

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

33. Administração da Companhia

Conselho de Administração

Nome	Posição
Henrique Borenstein	Presidente
Henry Borenstein	Vice Presidente
Moacir Teixeira da Silva	Conselheiro
Luiz Antonio Correa Nunes Viana de Oliveira	Conselheiro Independente
Francisco Andrade Conde	Conselheiro Independente
Décio Tenerello	Conselheiro Independente
José Afonso Alves Castanheira	Conselheiro Independente

Diretoria

Nome	Posição
Henrique Borenstein	Diretor Presidente
Henry Borenstein	Diretor Vice-Presidente Executivo
Nelson Duarte	Diretor Vice-Presidente Administrativo
Roberval Lanera Toffoli	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores
Fabiana Parsloe Lex	Diretora de Marketing
Carlos Rabello de Oliveira	Diretor de Controladoria
Carlos Eduardo Kehdi	Diretor Técnico
Marcelo Lima Bonanata	Diretor Comercial
Denervaldo Aparecido Setin	Diretor de Novos Negócios