

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	8
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	10
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	13
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	15
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	17
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	18
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	20
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	48
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	110
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	112
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	115
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	116
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	195.291
Preferenciais	0
Total	195.291
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	1.243.094	1.143.195
1.01	Ativo Circulante	75.166	90.470
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	15.500	24.045
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	20.328
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	20.328
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	0	20.328
1.01.03	Contas a Receber	17.385	21.072
1.01.03.01	Clientes	17.385	21.072
1.01.04	Estoques	32.860	17.678
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.944	4.103
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.944	4.103
1.01.07	Despesas Antecipadas	183	147
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	183	147
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	5.294	3.097
1.01.08.03	Outros	5.294	3.097
1.02	Ativo Não Circulante	1.167.928	1.052.725
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	109.948	37.847
1.02.01.03	Contas a Receber	16.810	13.757
1.02.01.03.01	Clientes	9.383	9.607
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	7.427	4.150
1.02.01.04	Estoques	0	20.779
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	1.583	772
1.02.01.07.01	Depósitos Judiciais	1.583	772
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	91.555	2.539
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	91.555	2.539
1.02.02	Investimentos	1.051.443	1.009.258
1.02.02.01	Participações Societárias	1.051.443	1.009.258
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.047.650	1.002.772
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	3.793	6.486
1.02.03	Imobilizado	5.452	5.016
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.452	5.016
1.02.04	Intangível	1.085	604
1.02.04.01	Intangíveis	1.085	604

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	1.243.094	1.143.195
2.01	Passivo Circulante	61.597	135.740
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.713	4.155
2.01.01.01	Obrigações Sociais	440	610
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.273	3.545
2.01.02	Fornecedores	155	4.275
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	155	4.275
2.01.03	Obrigações Fiscais	177	184
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	162	174
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	162	174
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	15	10
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	46.668	41.948
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	7
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	7
2.01.04.02	Debêntures	46.668	41.941
2.01.05	Outras Obrigações	9.364	82.698
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	102	351
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	102	351
2.01.05.02	Outros	9.262	82.347
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	70.937
2.01.05.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	100	6.900
2.01.05.02.06	Contas a pagar	900	1.346
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	1.194	1.352
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	7.068	1.812
2.01.06	Provisões	2.520	2.480
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.520	2.480
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.923	965
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	597	1.515
2.02	Passivo Não Circulante	125.728	161.258
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	103.426	137.622
2.02.01.02	Debêntures	103.426	137.622
2.02.02	Outras Obrigações	16.205	20.560
2.02.02.02	Outros	16.205	20.560
2.02.02.02.03	Aquisições de Participações Societárias	16.205	20.460
2.02.02.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	0	100
2.02.03	Tributos Diferidos	1.048	1.628
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.048	1.628
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	698	1.159
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	350	469
2.02.04	Provisões	5.049	1.448
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.049	1.448
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	5.049	1.448
2.03	Patrimônio Líquido	1.055.769	846.197
2.03.01	Capital Social Realizado	490.941	490.941
2.03.02	Reservas de Capital	-6.793	-10.600
2.03.02.07	Despesas com Oferta Publica de Ações	-13.236	-13.236

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2.03.02.08	Programa de Opções de Compra de Ações	6.443	2.636
2.03.04	Reservas de Lucros	365.856	365.856
2.03.04.01	Reserva Legal	26.449	26.449
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	339.407	339.407
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	204.176	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	1.589	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.595	5.909	75	7.842
3.01.01	Vendas de Imóveis	1.523	5.884	935	5.836
3.01.02	Ajuste a Valor Presente	0	4	74	74
3.01.03	Taxa de Administração	379	1.494	320	4.357
3.01.04	Cancelamentos e Descontos	-123	-852	-1.260	-1.433
3.01.05	Impostos s/ Vendas	-184	-621	6	-992
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.475	-2.810	-2.790	-4.866
3.03	Resultado Bruto	120	3.099	-2.715	2.976
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	82.864	205.580	53.133	156.590
3.04.01	Despesas com Vendas	-174	-726	-106	-299
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.061	-34.838	-9.298	-24.244
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	14	308	173	1.135
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	527	-4.084	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	95.558	244.920	62.364	179.998
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	96.929	248.772	63.489	183.334
3.04.06.02	Amortização de Ágio	-1.371	-3.852	-1.125	-3.336
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	82.984	208.679	50.418	159.566
3.06	Resultado Financeiro	-1.359	-5.646	-2.589	-2.718
3.06.01	Receitas Financeiras	1.056	5.429	1.886	8.577
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.415	-11.075	-4.475	-11.295
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	81.625	203.033	47.829	156.848
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	6	1.143	296	235
3.08.02	Diferido	6	1.143	296	235
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	81.631	204.176	48.125	157.083
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	81.631	204.176	48.125	157.083
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,41800	1,04550	0,73930	2,41310

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,41800	1,04550	0,73930	2,41310

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	81.631	204.176	48.125	157.083
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-1.232	1.589	0	0
4.02.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-1.232	1.589	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	80.399	205.765	48.125	157.083

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-43.362	-65.252
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-24.046	-27.077
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRPJ e CSLL	203.033	156.848
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	4.720	3.985
6.01.01.03	Provisões para Contingências	3.601	526
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	-351	8
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	11.635	0
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-248.772	-183.334
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	-4	-74
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	-2.781	-6.332
6.01.01.13	Apropriações de Encargos Financeiros s/ Mutuo	-523	-30
6.01.01.14	Apropriação Programa de Opções de Compra de Ações	3.807	1.326
6.01.01.15	Ajuste Avaliação Patrimonial	1.589	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-19.316	-38.175
6.01.02.01	Contas a Receber	3.907	-3.274
6.01.02.02	Imóveis Destinados a Venda	5.597	-36.692
6.01.02.03	Impostos e Contribuições a Recuperar	159	-1.086
6.01.02.04	Despesas com Vendas	-36	-52
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	-811	-287
6.01.02.06	Outros Ativos	-2.197	50
6.01.02.07	Fornecedores	-4.120	7.005
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	-491	214
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	-158	80
6.01.02.10	Credores por Imóveis compromissados	-6.900	13.000
6.01.02.12	Contas a Pagar	-446	194
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-13.831	-17.327
6.01.02.16	Recebimento de Juros sobre Empréstimos e Mútuos	11	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	204.736	54.536
6.02.01	Adições no Ativo Imobilizado	-1.304	-1.905
6.02.02	Adições em Investimentos	206.521	56.639
6.02.03	Adições em Intangíveis	-481	-198
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-190.247	-57.052
6.03.01	Captação de Empréstimos e Financiamentos	0	17.263
6.03.03	Partes Relacionadas do Ativo	-89.016	8.424
6.03.04	Partes Relacionadas do Passivo	-249	-60
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-27.280	-28.085
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-70.937	-51.886
6.03.11	Empréstimo	-2.765	-2.708
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-28.873	-67.768
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	44.373	114.575
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	15.500	46.807

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	490.941	-10.600	365.856	0	0	846.197
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	490.941	-10.600	365.856	0	0	846.197
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.807	0	0	0	0
5.04.08	Provisão Programa de Opções de Compra de Ações	0	3.807	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	204.176	1.589	209.572
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	204.176	0	204.176
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.589	5.396
5.05.02.06	Provisão Programa de Opções de Compra de Ações	0	0	0	0	0	3.807
5.05.02.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	1.589	1.589
5.07	Saldos Finais	490.941	-6.793	365.856	204.176	1.589	1.055.769

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	490.941	15.781	207.667	0	-13.236	701.153
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	490.941	15.781	207.667	0	-13.236	701.153
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	157.083	1.326	158.409
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	157.083	0	157.083
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.326	1.326
5.05.02.06	Provisão Programa de Opções de Compra de Ações	0	0	0	0	1.326	1.326
5.07	Saldos Finais	490.941	15.781	207.667	157.083	-11.910	859.562

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	2.754	9.969
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.036	4.477
7.01.02	Outras Receitas	-2.282	5.492
7.01.02.01	Taxa de Administração	1.494	4.357
7.01.02.03	Outras Despesas Operacionais	-3.776	1.135
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-17.316	-13.002
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.810	-4.866
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.506	-8.136
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.562	-3.033
7.04	Retenções	-4.720	-3.985
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-868	-649
7.04.02	Outras	-3.852	-3.336
7.04.02.01	Amortização de Ágio	-3.852	-3.336
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-19.282	-7.018
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	254.201	191.911
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	248.772	183.334
7.06.02	Receitas Financeiras	5.429	8.577
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	234.919	184.893
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	234.919	184.893
7.08.01	Pessoal	16.107	12.369
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.937	10.899
7.08.01.02	Benefícios	1.462	1.017
7.08.01.03	F.G.T.S.	708	453
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.332	3.117
7.08.02.01	Federais	2.175	2.752
7.08.02.02	Estaduais	18	15
7.08.02.03	Municipais	139	350
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.304	12.324
7.08.03.01	Juros	10.561	11.197
7.08.03.02	Aluguéis	1.228	1.029
7.08.03.03	Outras	515	98
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	204.176	157.083
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	204.176	157.083

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	3.214.437	2.630.337
1.01	Ativo Circulante	2.286.720	1.796.749
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	157.918	190.641
1.01.02	Aplicações Financeiras	56.727	20.328
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	56.727	20.328
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	56.727	20.328
1.01.03	Contas a Receber	928.355	792.628
1.01.03.01	Clientes	928.355	792.628
1.01.04	Estoques	1.085.548	742.573
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.090	5.434
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.090	5.434
1.01.07	Despesas Antecipadas	40.630	38.620
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	40.630	38.620
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.452	6.525
1.01.08.03	Outros	11.452	6.525
1.02	Ativo Não Circulante	927.717	833.588
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	901.345	811.043
1.02.01.03	Contas a Receber	724.590	576.887
1.02.01.03.01	Clientes	717.163	550.505
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	7.427	26.382
1.02.01.04	Estoques	173.268	232.375
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	3.487	1.781
1.02.01.07.01	Depósitos Judiciais	3.487	1.781
1.02.02	Investimentos	1.730	0
1.02.02.01	Participações Societárias	1.730	0
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	1.730	0
1.02.03	Imobilizado	23.557	21.941
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	23.557	21.941
1.02.04	Intangível	1.085	604
1.02.04.01	Intangíveis	1.085	604

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	3.214.437	2.630.337
2.01	Passivo Circulante	801.054	819.375
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.294	9.457
2.01.01.01	Obrigações Sociais	4.021	5.912
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.273	3.545
2.01.02	Fornecedores	58.306	46.859
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	58.306	46.859
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.983	10.270
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.691	10.113
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	11.441	9.851
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	250	262
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	292	157
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	483.628	469.844
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	436.960	427.903
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	436.960	427.903
2.01.04.02	Debêntures	46.668	41.941
2.01.05	Outras Obrigações	182.667	231.815
2.01.05.02	Outros	182.667	231.815
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	70.937
2.01.05.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	36.555	45.192
2.01.05.02.06	Contas a pagar	32.047	25.219
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	106.997	88.655
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	7.068	1.812
2.01.06	Provisões	58.176	51.130
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	58.176	51.130
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.924	964
2.01.06.01.05	Tributos Diferidos	56.252	50.166
2.02	Passivo Não Circulante	1.286.247	901.969
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	394.958	280.787
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	291.532	143.165
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	291.532	143.165
2.02.01.02	Debêntures	103.426	137.622
2.02.02	Outras Obrigações	822.556	570.914
2.02.02.02	Outros	822.556	570.914
2.02.02.02.03	Aquisições de Participações Societárias	16.205	20.460
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	777.646	521.849
2.02.02.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	17.825	16.012
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	4.135	5.193
2.02.02.02.07	Débitos com Participantes em SCPs	6.745	7.400
2.02.03	Tributos Diferidos	49.024	37.036
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	49.024	37.036
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	22.520	17.613
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	26.504	19.423
2.02.04	Provisões	19.709	13.232
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	19.709	13.232
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	19.709	13.232

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.127.136	908.993
2.03.01	Capital Social Realizado	490.941	490.941
2.03.02	Reservas de Capital	-6.793	-10.600
2.03.02.07	Despesas com Oferta Pública de Ações	-13.236	-13.236
2.03.02.08	Programa de Opções de Compra de Ações	6.443	2.636
2.03.04	Reservas de Lucros	365.856	365.856
2.03.04.01	Reserva Legal	26.449	26.449
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	339.407	339.407
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	204.176	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	1.589	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	71.367	62.796

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	391.702	1.065.689	293.312	834.828
3.01.01	Vendas de Imóveis	407.588	1.125.529	316.082	900.681
3.01.02	Ajuste a Valor Presente	12.573	12.657	-656	-10.179
3.01.03	Taxa de Administração	317	1.394	279	924
3.01.04	Cancelamentos e Descontos	-15.210	-36.043	-12.391	-27.282
3.01.05	Impostos s/ Vendas	-13.566	-37.848	-10.002	-29.316
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-255.530	-711.217	-204.562	-576.659
3.03	Resultado Bruto	136.172	354.472	88.750	258.169
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-40.421	-118.553	-34.198	-85.412
3.04.01	Despesas com Vendas	-21.750	-61.951	-20.272	-49.980
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.305	-48.203	-12.770	-32.303
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	966	3.055	-31	207
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.332	-11.454	-1.125	-3.336
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	95.751	235.919	54.552	172.757
3.06	Resultado Financeiro	9.007	25.775	9.463	27.818
3.06.01	Receitas Financeiras	16.383	51.373	13.017	39.544
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.376	-25.598	-3.554	-11.726
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	104.758	261.694	64.015	200.575
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-14.077	-40.786	-11.329	-31.784
3.08.01	Corrente	-10.865	-32.904	-8.642	-23.185
3.08.02	Diferido	-3.212	-7.882	-2.687	-8.599
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	90.681	220.908	52.686	168.791
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	-9.050	-16.732	-4.561	-11.708
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	-9.050	-16.732	-4.561	-11.708
3.10.01.01	Acionistas não Controladores	-9.050	-16.732	-4.561	-11.708
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	81.631	204.176	48.125	157.083
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	81.631	204.176	48.125	157.083
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,41810	1,04550	0,73930	2,41310
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,41800	1,04550	0,73930	2,41310

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	81.631	204.176	48.125	157.083
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-1.232	1.589	0	0
4.02.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-1.232	1.589	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	80.399	205.765	48.125	157.083
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	80.399	205.765	48.125	157.083

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-103.737	-185.824
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	335.966	239.297
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRPJ e CSLL	261.694	200.575
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	10.846	4.903
6.01.01.03	Provisões para Contingências	6.477	2.535
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	10.192	9.739
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	57.920	17.993
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	-12.657	10.179
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	-2.781	-6.332
6.01.01.13	Apropriações de Encargos Financeiros s/ Mutuo	-1.121	-1.621
6.01.01.14	Apropriação Programa de Opções de Compra de Ações	3.807	1.326
6.01.01.15	Ajuste Avaliação Patrimonial	1.589	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-439.703	-425.121
6.01.02.01	Contas a Receber	-289.728	-294.954
6.01.02.02	Imóveis Destinados a Venda	-281.087	-190.341
6.01.02.03	Impostos e Contribuições a Recuperar	-656	-840
6.01.02.04	Despesas com Vendas	-2.010	490
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	-1.706	-247
6.01.02.06	Outros Ativos	-4.927	101
6.01.02.07	Fornecedores	11.447	9.335
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	-2.080	-131
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	274.139	75.120
6.01.02.10	Credores por Imóveis compromissados	-6.824	18.584
6.01.02.12	Contas a Pagar	5.770	5.428
6.01.02.13	Aquisição de Participações Societárias	1.001	1.794
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-31.313	-23.166
6.01.02.15	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-55.002	-26.294
6.01.02.17	Títulos e Valores Mobiliários	-56.727	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-14.673	-9.774
6.02.01	Adições no Ativo Imobilizado	-12.462	-9.576
6.02.02	Adições em Investimentos	-1.730	0
6.02.03	Adições em Intangíveis	-481	-198
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	65.359	79.380
6.03.01	Capitalização Empréstimos e Financiamentos	353.129	311.518
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-228.092	-160.788
6.03.07	Aumento (Diminuição) das Participações Minoritárias	-7.463	14.701
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-70.937	-51.886
6.03.09	Diminuição Débitos com Participantes em SCPs	-1.354	-11.457
6.03.11	Empréstimo	-2.765	-22.708
6.03.12	Recebimento de Empréstimos e Mútuos	22.841	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-53.051	-116.218
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	210.969	304.539
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	157.918	188.321

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

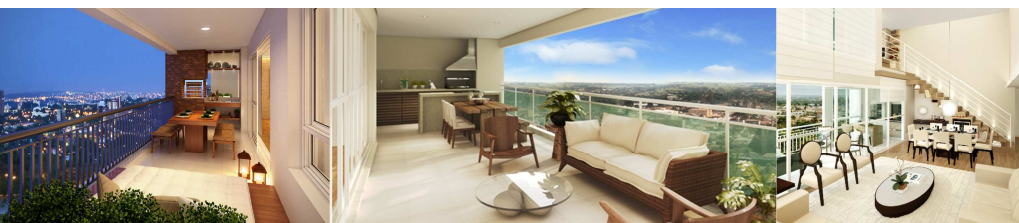
Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	490.941	-10.600	365.856	0	0	846.197	62.796	908.993
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	490.941	-10.600	365.856	0	0	846.197	62.796	908.993
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.807	0	0	0	3.807	-8.161	-4.354
5.04.08	Provisão Programa de Opções de Compra de Ações	0	3.807	0	0	0	3.807	0	3.807
5.04.09	Participação de Minoritários em Controladas	0	0	0	0	0	0	-8.161	-8.161
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	204.176	1.589	205.765	16.732	222.497
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	204.176	0	204.176	16.732	220.908
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.589	1.589	0	1.589
5.05.02.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	1.589	1.589	0	1.589
5.07	Saldos Finais	490.941	-6.793	365.856	204.176	1.589	1.055.769	71.367	1.127.136

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	490.941	15.781	207.667	0	-13.236	701.153	26.674	727.827
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	490.941	15.781	207.667	0	-13.236	701.153	26.674	727.827
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-11.708	0	-11.708	25.120	13.412
5.04.09	Participação de Minoritários em Controladas	0	0	0	-11.708	0	-11.708	25.120	13.412
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	168.791	1.326	170.117	0	170.117
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	168.791	0	168.791	0	168.791
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.326	1.326	0	1.326
5.05.02.06	Provisão Programa de Opções de Compra de Ações	0	0	0	0	1.326	1.326	0	1.326
5.07	Saldos Finais	490.941	15.781	207.667	157.083	-11.910	859.562	51.794	911.356

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	1.102.071	864.432
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.102.143	863.220
7.01.02	Outras Receitas	-72	1.212
7.01.02.01	Taxa de Administração	1.394	924
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	0	288
7.01.02.03	Outras Despesas Operacionais	-1.466	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-788.492	-638.527
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-711.217	-576.659
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-77.275	-61.868
7.03	Valor Adicionado Bruto	313.579	225.905
7.04	Retenções	-10.846	-4.903
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-10.846	-4.903
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	302.733	221.002
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	34.641	27.836
7.06.02	Receitas Financeiras	51.373	39.545
7.06.03	Outros	-16.732	-11.709
7.06.03.01	Participantes em SCPs	-698	-1.289
7.06.03.02	Participações de Minoritários em Controladas	-16.034	-10.420
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	337.374	248.838
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	337.374	248.838
7.08.01	Pessoal	16.108	12.374
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.937	10.903
7.08.01.02	Benefícios	1.463	1.018
7.08.01.03	F.G.T.S.	708	453
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	90.265	66.619
7.08.02.01	Federais	89.657	66.071
7.08.02.02	Estaduais	18	14
7.08.02.03	Municipais	590	534
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	26.825	12.762
7.08.03.01	Juros	12.126	4.921
7.08.03.02	Aluguéis	1.228	1.036
7.08.03.03	Outras	13.471	6.805
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	204.176	157.083
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	204.176	157.083



Release de Resultados 3T12 e 9M12

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 3T12 E 9M12

Lucro líquido atinge R\$ 81,6 milhões no trimestre, 70% superior que o 3T11

Mogi das Cruzes, 13 de novembro de 2012 – A Helbor Empreendimentos S.A. (BM&FBOVESPA: HBOR3), incorporadora residencial e comercial com presença em 10 estados e no Distrito Federal, abrangendo 31 cidades brasileiras, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2012 (3T12) e primeiros nove meses de 2012 (9M12). As informações trimestrais apresentadas foram comparadas com o 3T11 e com o 2T12, além da comparação do 9M12 com o 9M11. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

(Em Português com Tradução Simultânea para o Inglês)

Data: 14 de novembro de 2012
 Hora: 15:00 (Horário de Brasília)
 12:00 (Horário de NY)

Português

Tel: +55 (11) 3127-4971
 Código: Helbor
 Link para webcast: [Clique aqui](#)

Replay: +55 (11) 3127-4999
 Código: 71173808

Inglês

Tel: +1 (516) 300-1066
 Código: Helbor
 Link para webcast: [Clique aqui](#)

Replay: +55 (11) 3127-4999
 Código: 21030035

FALE COM RI

Roberval Lanera Toffoli
 Ricardo Rosanova Garcia
 Juliana Martins Nunes
 E-mail: ri@helbor.com.br
 Telefones: (11) 3174-1211 ou
 (11) 4795-8555
<http://ri.helbor.com.br/>

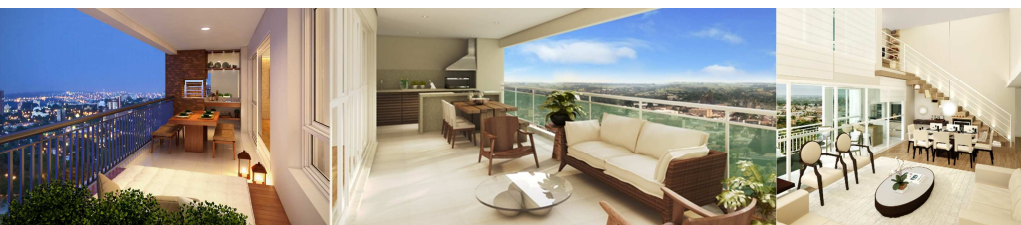
HBOR3

Ações Emitidas: 195.290.721
 Preço de Fechamento*: R\$ 12,05
 Valor de Mercado*: R\$ 2,35 bilhões

* em 13/11/2012

Destaques

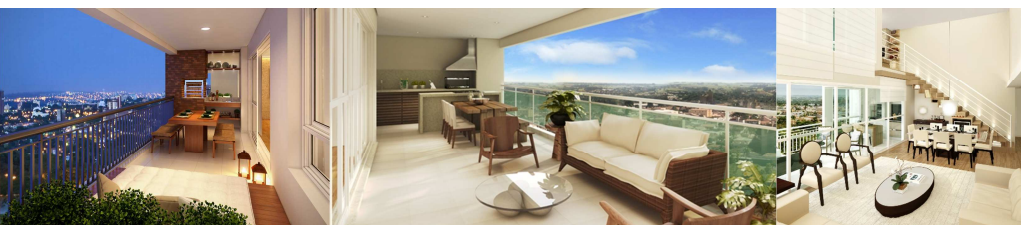
- 📌 O **VGV Total Lançado** no 3T12 atingiu R\$ 276,3 milhões, com a **parte Helbor** representando R\$ 214,5 milhões. Este valor representa uma redução de 3,5% sobre o 3T11. No 9M12, o VGV lançado parte Helbor somou R\$ 683,2 milhões, 12,8% menor que o 9M11.
- 📌 As **Vendas Contratadas Totais** do 3T12 somaram R\$ 321,7 milhões e a **parte Helbor** alcançou R\$ 238,5 milhões, valor este que corresponde a uma queda de 7,7% em relação ao 3T11. No 9M12, as vendas totais somaram R\$ 1.005,0 milhões e a parte Helbor alcançou R\$ 770,3 milhões, crescimento de 0,3% em relação ao 9M11. As **Vendas sobre Oferta (VSO)**, considerando-se a parte Helbor, atingiram 21,7% no trimestre e 50,0% nos nove primeiros meses do ano.
- 📌 O **Banco de Terrenos** somou R\$ 7,2 bilhões (R\$ 8,9 bilhões considerando a Alden) em 30 de setembro de 2012, um aumento de 1,0% em comparação a 30 de junho de 2012. A parte Helbor totalizou R\$ 5,6 bilhões (R\$ 6,4 bilhões considerando a Alden) ao final do trimestre.
- 📌 A **Receita Operacional Líquida** apresentou um crescimento de 33,5% no trimestre, partindo de R\$ 293,3 milhões no 3T11 e evoluindo para R\$ 391,7 milhões no 3T12. No ano a Receita Líquida cresceu 27,7%, somando R\$ 1.065,7 milhões no 9M12.
- 📌 O **Lucro Bruto** totalizou R\$ 136,2 milhões no 3T12, apresentando um crescimento de 53,4% em comparação com o mesmo período do ano anterior, com **Margem Bruta** de 34,8% (**Margem Bruta Ajustada** de 37,8%). No 9M12, o lucro bruto atingiu R\$ 354,5 milhões (37,3% maior que o 9M11), com Margem Bruta de 33,3%, 240 pontos base maior que o 9M11.
- 📌 O **EBITDA** somou R\$ 99,6 milhões no 3T12, substancial crescimento de 91,6% em relação ao 3T11 e 21,1% superior ao 2T12, com **Margem EBITDA** de 25,4% (**Margem EBITDA Ajustada** de 28,1%). No acumulado do ano, o EBITDA cresceu 38,9%, atingindo R\$ 246,8 milhões e a Margem EBITDA correspondeu a 23,2% (**Margem EBITDA Ajustada** de 27,8%).
- 📌 O **Lucro Líquido** totalizou R\$ 81,7 milhões (**lucro por ação** de R\$ 0,4180) no 3T12, um crescimento de 69,6% em relação ao 3T11, com **Margem Líquida** de 20,8%. No 9M12, o lucro líquido somou R\$ 204,2 milhões, com crescimento de 30,0% em relação ao 9M11 e Margem Líquida de 19,2%.
- 📌 O ROE dos últimos 12 meses atingiu 27,6%, um crescimento de 220 pontos base em relação ao trimestre anterior. O ROE trimestral anualizado, por sua vez, foi de 32,2%. A companhia, assim, manteve-se como referência no setor em termos de rentabilidade.



Release de Resultados 3T12 e 9M12

ÍNDICE

Principais Indicadores	3
Comentários da Administração	4
Lançamentos	5
Vendas Contratadas.....	5
Estoque	8
Resultados a Apropriar.....	11
Banco de Terrenos	11
Entregas	13
Receita Operacional.....	13
Lucro Bruto.....	14
Despesas Gerais e Administrativas	15
Despesas Comerciais.....	15
Resultado Financeiro	15
EBITDA.....	16
Lucro Líquido	17
Recebíveis.....	17
Caixa e Endividamento.....	18
Glossário.....	20
Anexo I – Empreendimentos	21
Anexo II – Demonstração de Resultados Consolidados	24
Anexo III – Balanço Patrimonial Consolidado.....	25
Anexo IV – Fluxo de Caixa Consolidado	26



Release de Resultados 3T12 e 9M12

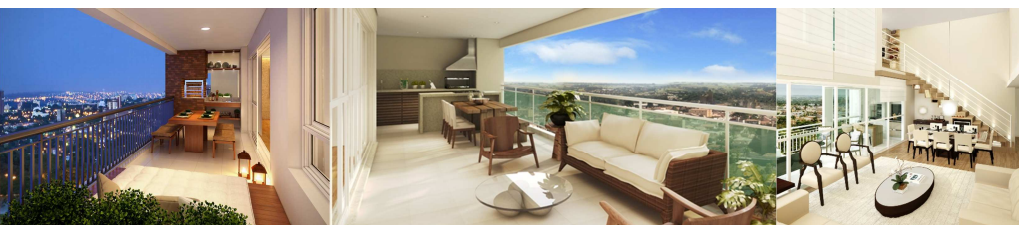
Principais Indicadores

	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12	9M12	9M11	Var. 9M12 x 9M11
Lançamentos								
VGV Total (R\$ mil)	276.279	295.520	-6,5%	451.959	-38,9%	897.709	990.805	-9,4%
VGV Helbor (R\$ mil)	214.504	222.387	-3,5%	305.822	-29,9%	683.223	783.647	-12,8%
Participação Helbor	77,6%	75,3%	230 bps	67,7%	990 bps	76,1%	79,1%	-300 bps
Empreendimentos Lançados	3	4	(1)	4	-1	10	13	(3)
Unidades Lançadas	1.040	781	259	1.229	-189	2.640	2.448	192
Vendas Contratadas								
Vendas Contratadas Totais (R\$ mil)	321.653	315.608	1,9%	406.328	-20,8%	1.005.024	946.625	6,2%
Vendas Contratadas Helbor (R\$ mil)	238.471	258.456	-7,7%	300.391	-20,6%	770.288	767.688	0,3%
Participação Helbor	74,1%	81,9%	-780 bps	73,9%	20 bps	76,6%	81,1%	-450 bps
Unidades Vendidas	896	872	24	1.092	-196	2.589	2.368	221
VSO (Parte Helbor)	21,7%	33,9%	-1.220 bps	27,4%	-570 bps	50,0%	66,2%	1.620 bps
Banco de Terrenos								
Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ mil)	7.201.144	7.095.743	1,5%	7.129.889	1,0%			
Banco de Terrenos Incluindo Alden (VGV Total - R\$ mil)	8.871.242	8.500.063	4,4%	8.799.987	0,8%			
Banco de Terrenos (Parte Helbor - R\$ mil)	5.566.863	5.701.970	-2,4%	5.480.221	1,6%			
Banco de Terrenos Incluindo Alden (Parte Helbor - R\$ mil)	6.381.527	6.404.130	-0,4%	6.294.885	1,4%			
Número de Projetos (sem Alden)	67	71	-4	66	1			
Número de Unidades (sem Alden)	14.175	17.297	-3.122	14.372	-197			
Destques Financeiros								
Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	391.702	293.312	33,5%	363.247	7,8%	1.065.689	834.828	27,7%
Lucro Bruto (R\$ mil)	136.172	88.750	53,4%	114.691	18,7%	354.472	258.169	37,3%
Margem Bruta (%)	34,8%	30,3%	450 bps	31,6%	320 bps	33,3%	30,9%	240 bps
Margem Bruta Ajustada (%)	37,8%	37,5%	30 bps	36,7%	110 bps	38,0%	37,5%	50 bps
DGA / Receita Líquida (%)	4,3%	4,3%	0 bps	3,9%	40 bps	4,3%	3,8%	50 bps
EBIT (R\$ mil)	104.758	64.015	63,6%	88.934	17,8%	261.694	200.575	30,5%
Margem EBIT (%)	26,7%	21,8%	490 bps	24,5%	220 bps	24,6%	24,0%	60 bps
EBITDA (R\$ mil)	99.551	51.965	91,6%	82.211	21,1%	246.765	177.660	38,9%
Margem EBITDA (%)	25,4%	17,7%	770 bps	22,6%	280 bps	23,2%	21,3%	190 bps
Margem EBITDA Ajustada (%)	28,1%	24,9%	320 bps	27,7%	40 bps	27,8%	28,0%	-20 bps
Lucro Líquido (R\$ mil)	81.631	48.125	69,6%	70.681	15,5%	204.176	157.083	30,0%
Margem Líquida (%)	20,8%	16,4%	440 bps	19,5%	130 bps	19,2%	18,8%	40 bps
Margem Líquida Ajustada (%)	18,2%	16,6%	160 bps	19,2%	-100 bps	18,2%	19,8%	-160 bps
ROE Últimos 12 Meses ¹	27,6%	26,4%	120 bps	25,4%	220 bps	27,6%	26,4%	120 bps
ROAE (ROE Anualizado) ²	32,2%	23,1%	910 bps	30,2%	200 bps	29,1%	27,2%	190 bps
Lucro por ação (R\$) ³	0,4180	0,2464	69,6%	0,3619	15,5%	1,0455	0,8044	30,0%
Resultados a Apropriar								
Receita Líquida a apropriar (R\$ mil)	1.735.829	1.639.777	5,9%	1.786.315	-2,8%			
Resultados a apropriar (R\$ mil)	633.123	627.253	0,9%	666.045	-4,9%			
Margem a apropriar (%)	36,5%	38,3%	-180 bps	37,3%	-80 bps			
Endividamento								
Dívida Líquida com SFH (R\$ mil)	663.941	505.394	31,4%	601.390	10,4%			
Dívida Líquida ex-SFH (R\$ mil)	(63.528)	(7.714)	723,5%	(73.486)	-13,6%			
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.055.769	859.562	22,8%	974.134	8,4%			
Dív. Líq ex-SF / Patrim. Líq. (%)	-6,0%	-0,9%	-510 bps	-7,5%	150 bps			
Dív. Líq / Patrim. Líq. (%)	62,9%	58,8%	410 bps	61,7%	120 bps			

1 - Lucro líquido dos últimos 12 meses sobre patrimônio líquido médio do período

2 - Lucro líquido do trimestre vezes 4, sobre PL do trimestre

3 - Lucro por ação histórico ajustado pelo desdobramento de ações de 3:1 ocorrido em abril de 2012



Release de Resultados 3T12 e 9M12

Comentários da Administração

A Helbor tem a satisfação de anunciar os resultados do terceiro trimestre e primeiros nove meses de 2012. A Companhia orgulha-se em apresentar resultados sólidos e consistentes, comprovados pelos indicadores operacionais e financeiros.

É importante reforçar que esta solidez nos resultados ao longo dos últimos trimestres é reflexo da estratégia da companhia focada em alguns pilares, como: atuação exclusiva na incorporação de imóveis, com o apoio de parceiros construtores contratados a um custo de obra com preço máximo garantido; rígido controle de custos e de despesas; preferência pela compra de terrenos por permutas; giro rápido do ativo; diversificação de lançamentos em âmbito geográfico e de segmentos de renda.

No 3T12, a Helbor lançou 3 empreendimentos, perfazendo R\$ 276,3 milhões, sendo R\$ 214,5 milhões a parte Helbor. Todos os empreendimentos lançados foram comerciais e no estado de São Paulo: um na cidade de São Paulo, um em São Vicente e outro em Mogi das Cruzes. Mais uma vez as dificuldades de aprovações dos empreendimentos dificultaram os lançamentos do trimestre, e alguns que estavam programados para o terceiro trimestre deste ano tiveram que ser postergados.

As vendas contratadas totais no 3T12 somaram R\$ 321,7 milhões, sendo R\$ 238,5 milhões a parte Helbor, valor este 7,7% menor que no mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as vendas somaram R\$ 1.005,0 milhões, com 76,6% de participação Helbor, o que corresponde a um volume de vendas de R\$ 770,3 milhões. No acumulado do ano, as vendas cresceram 0,3% (parte Helbor).

A Helbor continua sustentando a prática de analisar o mercado principalmente em relação a preço e às vendas e, desta forma, mantém-se como uma das companhias com as melhores margens e velocidade de vendas do setor, visando a criação de valor para seus acionistas e investidores.

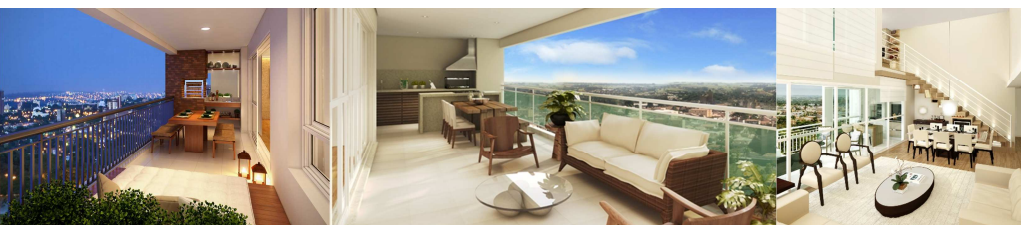
O banco de terrenos para futuros lançamentos atingiu R\$ 5,6 bilhões no encerramento de setembro de 2012 (parte Helbor), totalizando 67 empreendimentos. Considerando-se o VGV potencial advindo da Alden, o VGV parte Helbor somou R\$ 6,4 bilhões no final do mesmo período.

Foram entregues 4 empreendimentos no 3T12, totalizando 728 unidades líquidas que, quando lançadas, somavam um VGV parte Helbor de R\$ 244,5 milhões. No ano, o volume de entregas totaliza 2.078 unidades, correspondendo a um VGV parte Helbor de R\$ 607,5 milhões.

A Companhia apresentou no 3T12 uma receita líquida de R\$ 391,7 milhões, crescimento de 33,5% em relação ao 3T11. O lucro bruto totalizou R\$ 136,2 milhões e a margem bruta atingiu 34,8%. O lucro bruto aumentou em 53,4% no trimestre, em relação ao 3T11.

As despesas gerais e administrativas somaram R\$ 16,7 milhões no trimestre, correspondendo a 4,3% da receita líquida do período, permanecendo como uma das companhias mais eficientes do setor imobiliário. O lucro líquido do trimestre totalizou R\$ 81,6 milhões, o que representa uma margem líquida de 20,8%. O ROE dos últimos 12 meses alcançou 27,6%, indicador bastante expressivo e que atesta a preocupação da Helbor na rentabilidade de seus negócios e seu compromisso com a geração de valor para os acionistas.

Diante destes resultados, e mesmo dentro de um mercado mais desafiador e estabilizado em relação aos anos anteriores, a Helbor reafirma a confiança em seu modelo de negócios e o compromisso em manter a Companhia entre as mais eficientes e rentáveis de seu setor, focada na gestão responsável e transparente em relação aos seus clientes e acionistas.



Release de Resultados 3T12 e 9M12

Lançamentos

O VGV total lançado no 3T12 atingiu R\$ 276,3 milhões, sendo R\$ 214,5 milhões parte Helbor (77,6% do VGV total lançado), e totalizando 3 empreendimentos (3 comerciais). O VGV parte Helbor lançado representa uma queda de 3,5% em relação ao 3T11 e de 29,9% em relação ao 2T12.

No acumulado do ano, a Helbor lançou R\$ 897,7 milhões em VGV Total, com participação média de 76,1%, o que representa R\$ 683,2 milhões em VGV Próprio. Estes valores representam uma diminuição de 9,4% em relação ao VGV total e 12,8% em relação ao VGV parte Helbor lançado no mesmo período de 2011.

A tabela a seguir detalha os empreendimentos lançados em 2012:

Empreendimentos	Data	Localização	Segmento	Unid.	Unid. Líquidas*	VGV Total* (R\$ Mil)	VGV Helbor* (R\$ Mil)	Part. Helbor
Helbor Boulevard Tatuapé	mar-12	São Paulo - SP	Médio Alto	72	72	46.380	46.380	100,0%
Helbor Offices Imperatriz Leopoldina	mar-12	São Paulo - SP	Comercial	183	169	57.360	57.360	100,0%
Helbor Spazio Club Joinville	mar-12	Joinville - SC	Médio	116	116	65.731	59.158	90,0%
Total 1T12 - 3 Empreendimentos				371	357	169.471	162.897	96,1%
Reserva Bonifácia by Helbor	mai-12	Cuiabá - MT	Médio	160	114	78.868	70.981	90,0%
Mondial Salvador	mai-12	Salvador - BA	Hotel, Comercial e Médio	457	408	126.134	75.680	60,0%
Helbor Up Offices	jun-12	São Paulo - SP	Comercial	244	244	73.240	54.930	75,0%
Movement City & Life	jun-12	São Bernardo do Campo - SP	Médio	368	368	173.717	104.230	60,0%
Total 2T12 - 4 Empreendimentos				1.229	1.134	451.959	305.822	67,7%
Offices Nações Unidas	set-12	São Paulo - SP	Comercial	238	192	70.087	35.044	50,0%
Helbor Offices São Vicente	set-12	São Vicente - SP	Comercial	472	469	145.066	130.559	90,0%
Patteo Mogilar Sky	set-12	Mogi das Cruzes - SP	Comercial	330	275	61.126	48.901	80,0%
Total 3T12 - 3 Empreendimentos				1.040	936	276.279	214.504	77,6%
Total 2012 - 10 Empreendimentos				2.640	2.427	897.709	683.223	76,1%

* Líquidos(as) de Permutas.

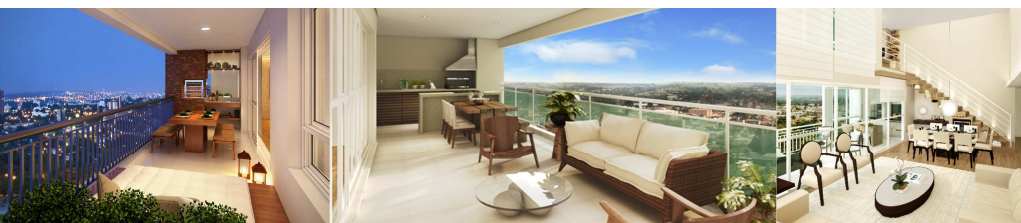
Dentre os lançamentos do trimestre, merece destaque o Patteo Mogilar Sky, pelo conceito inovador na cidade de Mogi das Cruzes. Ele concentrará em um mesmo endereço torres comerciais, residenciais e um mall. A primeira fase do empreendimento, formada por 3 torres comerciais de 5 andares, totaliza 275 salas comerciais de 29,95 m² a 38,47 m².

Também destacamos o primeiro lançamento da companhia na cidade de São Vicente. O Helbor Offices São Vicente oferece conjuntos comerciais de 45 a 825 m² privativos. O empreendimento, que ficará no centro, terá total infraestrutura, estando próximo a shoppings, prefeitura, bancos e com fácil acesso às principais vias da cidade. A Helbor, em parceria com a Serlam, já desenvolveu 13 empreendimentos na cidade vizinha de Santos.

Vendas Contratadas

As vendas contratadas totais atingiram R\$ 321,7 milhões no 3T12, um crescimento de 1,9% em relação ao 3T11, mas uma queda de 20,8% em relação ao 2T12. A parte Helbor correspondeu a R\$ 238,5 milhões (74,1% das vendas totais), uma diminuição de 7,7% quando comparado ao 3T11 e de 20,6% em relação ao 2T12. Do total de vendas parte Helbor do trimestre, 49,3% correspondem a vendas de lançamentos e 50,7% de estoque.

No acumulado dos nove primeiros meses do ano, as vendas contratadas totais atingiram R\$ 1.005,0 milhões, um crescimento de 6,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. A participação Helbor correspondeu a 76,6%, ou R\$ 770,3 milhões, 0,3% maior que o 9M11.



Release de Resultados 3T12 e 9M12

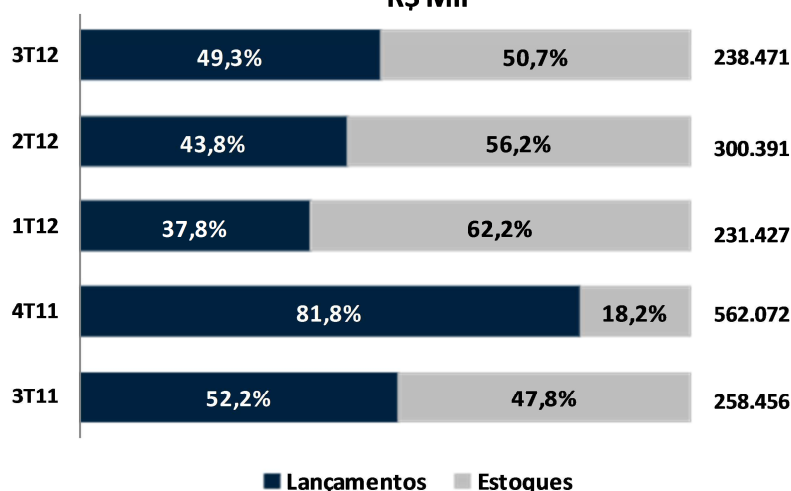
A velocidade de vendas medida pelo indicador VSO atingiu 21,7% no trimestre e 50,0% no acumulado do ano.

É importante ressaltar neste trimestre o desempenho de vendas do empreendimento Patteo Mogilar Sky, de Mogi das Cruzes, o qual já estava totalmente vendido ainda no pré-lançamento.

Também merece destaque as vendas de unidades prontas, que representaram 12,0% das vendas contratadas no trimestre (parte Helbor) e 23,7% das vendas contratadas de estoques.

O gráfico a seguir apresenta a evolução das vendas de lançamentos e estoque:

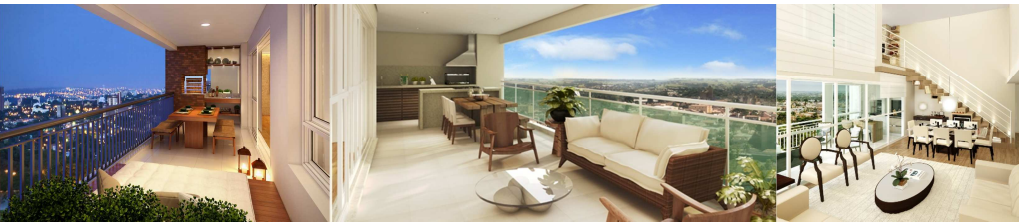
Abertura de Vendas Parte Helbor por Trimestre - R\$ Mil



As tabelas abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas por cidades e perfil de produto, para o 3T12 e 9M12:

Segmento	3T12			Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Nº de Unidades	
Comercial	213.352	160.843	681	67,4%
Médio*	68.123	47.224	163	19,8%
Alto	24.195	17.168	19	7,2%
Médio Alto	10.707	9.026	12	3,8%
Médio Baixo	4.742	4.115	18	1,7%
Loteamento	534	94	3	0,0%
Total	321.653	238.471	896	100,0%

*Inclui venda de unidades hoteleiras

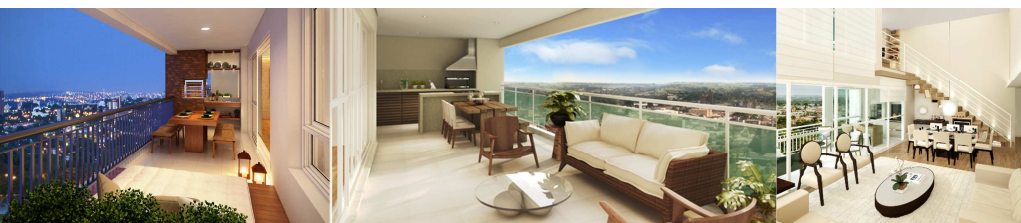


Release de Resultados 3T12 e 9M12

3T12				
Região	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Mogi das Cruzes	83.627	67.430	338	28,3%
São Paulo	65.430	41.305	168	17,3%
São Vicente	43.737	39.363	147	16,5%
Rio de Janeiro	32.456	24.317	34	10,2%
São Bernardo do Campo	25.984	15.590	56	6,5%
Santos	8.867	7.270	13	3,0%
São José dos Campos	3.648	2.554	7	1,1%
Guarulhos	1.796	898	3	0,4%
Bertioga	1.712	1.712	4	0,7%
Taubate	1.054	1.001	2	0,4%
Santo Andre	891	891	1	0,4%
Nova Lima	768	692	2	0,3%
Diadema	681	340	2	0,1%
São Gonçalo	120	84	1	0,0%
Total Sudeste	270.772	203.449	778	85,3%
Brasília	8.854	3.757	11	1,6%
Cuiabá	5.856	5.271	8	2,2%
Goiânia	4.681	3.277	9	1,4%
Total Centro-Oeste	19.392	12.305	28	5,2%
Joinville	8.360	7.524	10	3,2%
Curitiba	3.153	2.523	6	1,1%
Total Sul	11.514	10.047	16	4,2%
Salvador	18.417	11.268	69	4,7%
Fortaleza	1.558	1.402	5	0,6%
Total Nordeste	19.975	12.670	74	5,3%
Total	321.653	238.471	896	100,0%

9M12				
Segmento	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Nº de Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Comercial	511.541	399.434	1.644	51,9%
Médio*	299.149	211.486	681	27,5%
Médio Alto	103.941	91.130	141	11,8%
Alto	76.205	56.830	66	7,4%
Médio Baixo	13.265	11.188	51	1,5%
Loteamento	923	220	6	0,0%
Total	1.005.024	770.288	2.589	100,0%

*Inclui venda de unidades hoteleiras



Release de Resultados 3T12 e 9M12

Região	9M12			
	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
São Paulo	293.927	239.314	806	31,1%
Rio de Janeiro	119.830	94.051	215	12,2%
Mogi das Cruzes	113.625	95.105	419	12,3%
São Bernardo do Campo	84.226	50.536	184	6,6%
São Vicente	43.737	39.363	147	5,1%
Santos	41.717	33.295	77	4,3%
São José dos Campos	29.963	23.314	51	3,0%
Guarulhos	18.437	9.218	40	1,2%
Taubaté	9.304	8.838	16	1,1%
São Gonçalo	8.877	6.214	48	0,8%
Diadema	3.866	1.933	11	0,3%
Bertioga	2.312	2.312	5	0,3%
Santo Andre	1.756	1.756	2	0,2%
Nova Lima	1.246	1.169	3	0,2%
Campinas	567	567	2	0,1%
Jundiaí	354	191	1	0,0%
Total Sudeste	773.744	607.177	2.027	78,8%
Cuiabá	36.084	32.476	71	4,2%
Goiânia	34.339	24.037	60	3,1%
Brasília	25.121	11.294	33	1,5%
Total Centro-Oeste	95.544	67.808	164	8,8%
Joinville	32.862	29.622	50	3,8%
Curitiba	16.611	13.289	28	1,7%
Total Sul	49.473	42.910	78	5,6%
Salvador	83.857	50.229	312	6,5%
Fortaleza	2.405	2.164	8	0,3%
Total Nordeste	86.262	52.393	320	6,8%
Total	1.005.024	770.288	2.589	100,0%

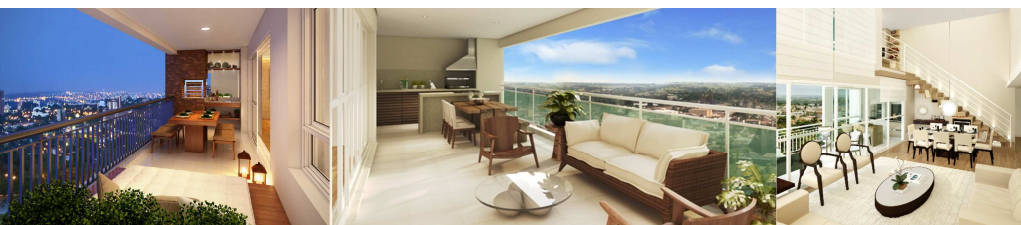
Estoque

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 3T12 somou R\$ 1.235,4 milhões, sendo R\$ 964,7 milhões referentes à parte Helbor. Em relação ao 2T12, o estoque total apresentou crescimento de R\$ 85,7 milhões, ou 7,5%, e a parte Helbor aumentou R\$ 79,7 milhões, ou 9,0%.

As tabelas a seguir apresentam a abertura do estoque por cidade e por perfil de produto, no 3T12:

Segmento (R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Médio*	581.501	47,1%	448.884	46,5%
Comercial	317.331	25,7%	241.026	25,0%
Alto	206.386	16,7%	156.645	16,2%
Médio Alto	111.711	9,0%	100.398	10,4%
Médio Baixo	18.424	1,5%	17.724	1,8%
Total	1.235.353	100,0%	964.676	100,0%

*Inclui unidades hoteleiras

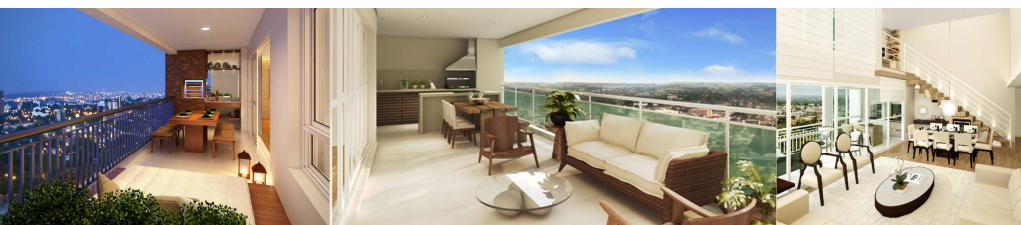


Release de Resultados 3T12 e 9M12

Região (R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
São José dos Campos	130.811	10,6%	118.312	12,3%
Mogi das Cruzes	122.568	9,9%	114.532	11,9%
São Vicente	105.564	8,5%	95.008	9,8%
São Paulo	92.978	7,5%	56.086	5,8%
São Bernardo do Campo	92.467	7,5%	55.480	5,8%
Santos	80.142	6,5%	62.725	6,5%
Rio de Janeiro	72.331	5,9%	57.218	5,9%
Taubaté	12.984	1,1%	12.335	1,3%
São Gonçalo	12.917	1,0%	9.042	0,9%
Jundiaí	5.900	0,5%	3.186	0,3%
Guarulhos	3.548	0,3%	1.774	0,2%
Diadema	1.618	0,1%	809	0,1%
Santo André	972	0,1%	972	0,1%
Sudeste - Total	734.802	59,5%	587.480	60,9%
Cuiabá	80.681	6,5%	72.613	7,5%
Brasília	64.913	5,3%	26.373	2,7%
Goiânia	14.539	1,2%	10.021	1,0%
Centro Oeste - Total	160.133	13,0%	109.007	11,3%
Joinville	90.937	7,4%	82.149	8,5%
Itajaí	67.853	5,5%	61.068	6,3%
Curitiba	50.564	4,1%	40.452	4,2%
Sul - Total	209.354	16,9%	183.668	19,0%
Salvador	128.849	10,4%	82.527	8,6%
Fortaleza	2.215	0,2%	1.994	0,2%
Nordeste - Total	131.064	10,6%	84.521	8,8%
Total Geral	1.235.353	100,0%	964.676	100,0%

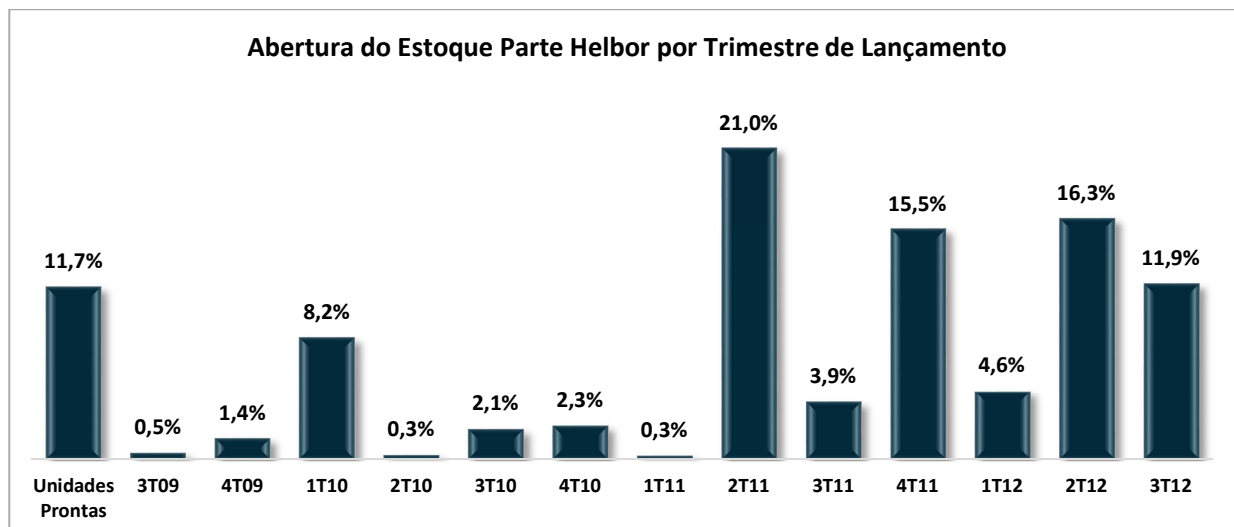
A tabela a seguir apresenta o estoque no 3T12, em função do período de lançamento:

Período de Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Unidades Prontas	127.146	10,3%	112.690	11,7%
3T09	4.592	0,4%	4.484	0,5%
4T09	17.059	1,4%	13.969	1,4%
1T10	89.467	7,2%	79.478	8,2%
2T10	4.218	0,3%	3.208	0,3%
3T10	25.683	2,1%	19.860	2,1%
4T10	29.036	2,4%	22.087	2,3%
1T11	3.500	0,3%	2.800	0,3%
2T11	236.900	19,2%	202.517	21,0%
3T11	78.645	6,4%	37.694	3,9%
4T11	198.514	16,1%	149.686	15,5%
1T12	49.191	4,0%	44.725	4,6%
2T12	229.139	18,5%	156.891	16,3%
3T12	142.264	11,5%	114.588	11,9%
Total	1.235.353	100,0%	964.676	100,0%



Release de Resultados 3T12 e 9M12

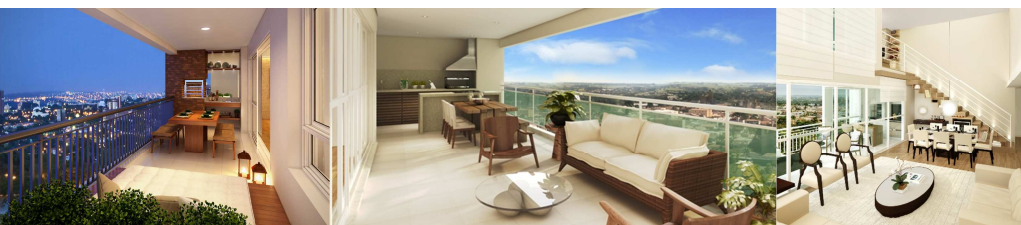
O gráfico a seguir apresenta a abertura do estoque parte Helbor, em função do período do lançamento:



A tabela a seguir detalha o estoque de unidades prontas, no encerramento do 3T12:

(R\$ Mil)	Cidade	Nº de Unidades	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Helbor Magnifique	Joinville	36	40.160	31,6%	36.144	32,1%
Ekobé Espaço e Vida	Taubaté	22	12.984	10,2%	12.335	10,9%
Parque das Águas Empresarial	São Gonçalo	65	12.917	10,2%	9.042	8,0%
Helbor Belvedere Jd. das Colinas	São José dos Campos	13	12.059	9,5%	12.059	10,7%
Helbor Reserva do Itapety	Mogi das Cruzes	19	11.077	8,7%	11.076	9,8%
Helbor Home Clube Itapety	Mogi das Cruzes	14	9.057	7,1%	9.056	8,0%
Cap Ferrat	Santos	4	5.425	4,3%	4.883	4,3%
Condominium Parque Club	Guarulhos	6	3.548	2,8%	1.774	1,6%
Alpha Park	Salvador	7	3.323	2,6%	2.160	1,9%
Helbor Ipoema	Mogi das Cruzes	11	3.304	2,6%	3.304	2,9%
Vision Du Parc	Goiânia	3	3.009	2,4%	2.106	1,9%
Helbor Tresór Moema	São Paulo	1	2.419	1,9%	2.419	2,1%
L'Art Vila Rica	Santos	1	2.259	1,8%	1.807	1,6%
Residencial Helbor Acqualife	São Paulo	1	1.604	1,3%	1.604	1,4%
New Bussines Style	Goiânia	9	1.287	1,0%	772	0,7%
Helbor Encanto Bela Vista	Santo André	1	972	0,8%	972	0,9%
Helbor Tower	Mogi das Cruzes	5	587	0,5%	235	0,2%
Helbor Bella Vita 1	São Paulo	1	304	0,2%	228	0,2%
Helbor Offices Vila Rica	Santos	1	269	0,2%	215	0,2%
Helbor Bela Vista	Mogi das Cruzes	1	245	0,2%	245	0,2%
Aton Business	Goiânia	1	183	0,1%	101	0,1%
Helbor Loft Evolution	São Paulo	1	150	0,1%	150	0,1%
Total - Unidades Prontas		223	127.146	100,0%	112.690	100,0%

O estoque de unidades concluídas corresponde a 11,7% do estoque parte Helbor do 3T12 (10,3% do estoque total), sendo que o empreendimento Helbor Magnifique (residencial localizado na cidade de Joinville) e o empreendimento



Release de Resultados 3T12 e 9M12

Ekobé Espaço e Vida (residencial localizado na cidade de Taubaté), respondem por 31,6% e 10,2%, respectivamente, do estoque total de unidades prontas.

Resultados a Apropriar

O resultado a apropriar totalizou R\$ 633,1 milhões no final do 3T12, um aumento de 0,9% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. A margem a apropriar atingiu 36,5%, apresentando uma diminuição de 180 pontos base comparando-se ao 3T11.

A tabela a seguir apresenta a evolução do resultado a apropriar e sua abertura.

(R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12
Receita Bruta a Apropriar	1.801.587	1.701.896	5,9%	1.853.985	-2,8%
Impostos sobre Vendas	(65.758)	(62.119)	5,9%	(67.670)	-2,8%
Receita Líquida a Apropriar	1.735.829	1.639.777	5,9%	1.786.315	-2,8%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(1.102.706)	(1.012.524)	8,9%	(1.120.270)	-1,6%
Resultado a Apropriar	633.123	627.253	0,9%	666.045	-4,9%
Margem a Apropriar (%)	36,5%	38,3%	-180 bps	37,3%	-80 bps
Despesas Comerciais a Apropriar	(57.188)	(49.548)	15,4%	(55.948)	2,2%

1 - *Inclusos no custo os encargos financeiros referentes aos juros das debêntures.*

2 - *Não considerado neste lucro: vendas canceladas, ajuste a valor presente e despesas comerciais.*

Banco de Terrenos

No período encerrado em setembro de 2012, o banco de terrenos somava 1.307,3 mil m², com 67 projetos, totalizando um VGV Total potencial de R\$ 7,2 bilhões (R\$ 8,9 bilhões incluindo a Alden). A parte Helbor corresponde a R\$ 5,6 bilhões (R\$ 6,4 bilhões incluindo a Alden), ou 77,3% do total (71,9% incluindo a Alden).

Vale ressaltar que estes valores para o banco de terrenos, em VGV (valor geral de vendas), correspondem indicadores de potencial geração de receitas. Não se trata do estoque contábil de terrenos para futura incorporação.

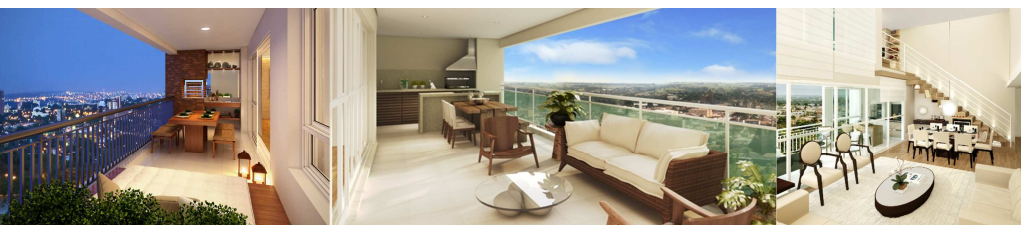
Os contratos com proprietários estão focados preferencialmente em permutas, sendo que o nível de permutas atingiu 72,55% do estoque de terrenos. A redução do percentual de permuta de 75,08% no 2T12 para 72,55% no 3T12 foi decorrente da aquisição em "cash" de 3 terrenos na cidade de São Paulo.

É importante destacar que aproximadamente 31,1% do banco de terrenos no segmento residencial é formado por empreendimentos com valor médio por unidade até R\$ 500 mil, podendo ser financiados com recursos do FGTS.

As tabelas a seguir apresentam a abertura do banco de terrenos por cidade e por segmento, nos quais a Helbor participará como incorporadora, no encerramento do 3T12.

Segmento	Área Útil Total (m ²)	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total	Nº de Projetos	Nº Total de Unidades
Médio	556.646	2.714.057	2.217.641	37,7%	28	6.456
Médio Alto	411.608	2.349.152	1.721.778	32,6%	13	3.304
Comercial	128.328	1.052.494	723.269	14,6%	12	2.705
Alto	179.456	880.875	758.077	12,2%	10	679
Hotel	16.151	178.863	120.394	2,5%	3	743
Médio Baixo	15.120	25.704	25.704	0,4%	1	288
Total	1.307.310	7.201.144	5.566.863	100,0%	67	14.175

* *Líquido de Permutas*



Release de Resultados 3T12 e 9M12

Cidade / Região	Área Útil Total (m²)	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total	Nº de Projetos	Nº Total de Unidades
São Paulo	337.467	2.508.076	1.981.673	34,8%	24	4.810
Mogi das Cruzes	326.558	1.414.836	1.206.492	19,6%	11	2.535
Campinas	105.053	472.234	285.644	6,6%	5	875
Guarulhos	104.580	459.300	384.722	6,4%	3	984
São Bernardo do Campo	100.148	450.666	395.233	6,3%	2	1.188
Osasco	39.421	316.493	233.599	4,4%	3	834
São José dos Campos	72.143	295.657	239.101	4,1%	3	266
Barueri	10.103	95.981	37.513	1,3%	1	374
Belo Horizonte	7.542	79.190	44.804	1,1%	1	198
Rio de Janeiro	11.962	74.164	56.446	1,0%	1	180
Santos	8.833	57.412	22.580	0,8%	1	40
Santo André	8.886	53.316	53.316	0,7%	1	42
Taubaté	7.365	43.233	32.766	0,6%	1	144
Total Sudeste	1.140.061	6.320.558	4.973.888	87,8%	57	12.470
Campo Grande	80.876	326.971	163.486	4,5%	2	560
Brasília	15.838	134.623	74.043	1,9%	1	188
Total Centro Oeste	96.714	461.594	237.528	6,4%	3	748
Curitiba	36.518	211.228	163.619	2,9%	4	463
Joinville	10.477	49.243	48.900	0,7%	1	132
Total Sul	46.995	260.471	212.519	3,6%	5	595
Fortaleza	23.540	158.521	142.928	2,2%	2	362
Total Nordeste	23.540	158.521	142.928	2,2%	2	362
Total de Banco de Terrenos	1.307.310	7.201.144	5.566.863	100,0%	67	14.175

* Líquido de Permutas

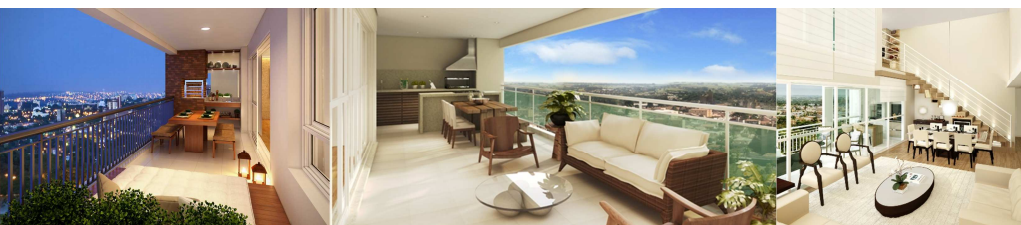
FGTS	Área Útil Total (m²)	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total
FGTS (Unidades de até R\$ 500 mil)	376.498	1.855.658	1.618.486	31,1%
Fora do FGTS	786.333	4.114.129	3.104.713	68,9%
Total	1.162.830	5.969.788	4.723.200	100,0%
Comercial e Hotel	144.480	1.231.356	843.663	17,1%
Total Geral	1.307.310	7.201.144	5.566.863	100,0%

* Líquido de Permutas

Neste trimestre não foram adicionados terrenos para empreendimentos dentro da Alden. Desta forma, o VGV parte Helbor referente à Alden permaneceu em R\$ 814,7 milhões.

ALDEN	Área Útil Total (m²)	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Nº de Projetos	Nº Total de Unidades
São Paulo - Residencial	23.538	145.936	61.166	1	272
São Paulo - Comercial	15.979	119.843	51.338	1	384
Mogi das Cruzes (Fazenda Rodeio)	-	1.404.320	702.160	-	-
Total de Banco de Terrenos Alden	-	1.670.098	814.664	-	-

* Líquido de Permutas



Release de Resultados 3T12 e 9M12

Entregas

Foram entregues 4 empreendimentos no 3T12, totalizando 728 unidades que, quando lançadas, somavam um VGV parte Helbor de R\$ 244,5 milhões. No acumulado do ano, as entregas totalizam R\$ 607,5 milhões em parte Helbor. A tabela a seguir apresenta as informações relativas a estas entregas:

Empreendimentos Entregues	Data da Entrega	Localização	Segmento	Nº de Unidades Líquidas*	VGV Total* (R\$ Mil)	VGV Helbor* (R\$ Mil)	Part. Helbor
Helbor Encanto Bela Vista	fev-12	Santo André -SP	Alto	38	26.392	26.392	100,0%
Helbor Offices Vila Rica	fev-12	Santos - SP	Comercial	507	114.837	91.869	80,0%
Ekobé Espaço e Vida	fev-12	Taubaté - SP	Médio Alto	128	55.967	44.774	80,0%
Bossa Nova Lifestyle	fev-12	Goiânia - GO	Médio Alto	92	39.704	27.793	70,0%
L'art Vila Rica	mar-12	Santos -SP	Alto	22	30.064	24.051	80,0%
Helbor Home Flex Cambuí	mar-12	Campinas - SP	Médio Alto	84	17.562	17.562	100,0%
Parque das Aguas Empresarial	mar-12	São Gonçalo - RJ	Comercial	336	39.596	27.717	70,0%
Total 1T12				1.207	324.122	260.158	80,3%
Helbor Magnifique	mai-12	Joinville - SC	Médio Alto	98	84.111	75.700	90,0%
Chateau Bougainville Lifestyle	mai-12	Goiânia - GO	Médio Alto	45	38.825	27.178	70,0%
Total 2T12				143	122.936	102.878	83,7%
Helbor Bella Vita 1	ago-12	São Paulo - SP	Médio	137	27.746	27.746	100,0%
Helbor Offices Norte Sul	ago-12	Campinas - SP	Comercial	232	46.275	46.275	100,0%
Helbor Belvedere Jardim das Colinas	set-12	São José dos Campos - SP	Médio Alto	202	137.831	137.831	100,0%
Helbor Bella Vita 2	set-12	São Paulo - SP	Médio	157	32.627	32.627	100,0%
Total 3T12				728	244.479	244.479	100,0%
Total 2012				2.078	691.537	607.515	87,8%

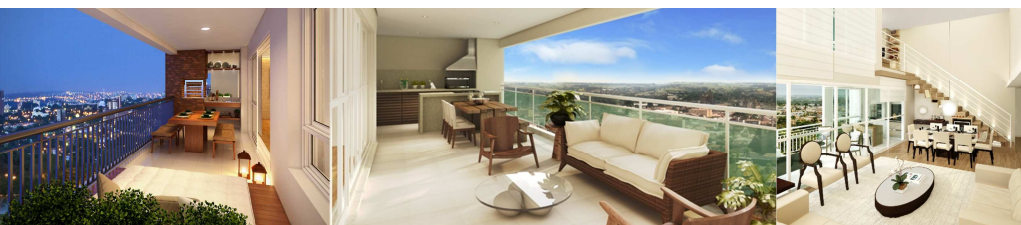
* VGV de Lançamento Líquido de Permutas

Todos os empreendimentos acima foram concluídos dentro do prazo contratual e com as obras plenamente dentro do orçamento contratado, o que reforça o rígido controle na execução das obras junto aos parceiros construtores. Além disso, do total de unidades entregues no trimestre, 98% já estavam vendidas, reforçando a estratégia de minimizar os estoques de unidades prontas. Estas duas estratégias são importantes para reforçar o fluxo de caixa da companhia e garantir a rentabilidade dos projetos.

Receita Operacional

A tabela a seguir apresenta a composição da receita operacional no período:

(R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12	9M12	9M11	Var. 9M12 x 9M11
Venda de imóveis	407.588	316.082	29,0%	387.593	5,2%	1.125.529	900.681	25,0%
Taxa de administração	317	279	13,6%	379	-16,4%	1.394	924	50,9%
Receita Operacional Bruta	407.905	316.361	28,9%	387.972	5,1%	1.126.923	901.605	25,0%
(-) Ajuste a valor presente	12.573	(656)	N.M.	1.038	1111,3%	12.657	(10.179)	N.M.
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(15.210)	(12.391)	22,8%	(12.785)	19,0%	(36.043)	(27.282)	32,1%
(-) Impostos sobre vendas	(13.566)	(10.002)	35,6%	(12.978)	4,5%	(37.848)	(29.316)	29,1%
Receita Operacional Líquida	391.702	293.312	33,5%	363.247	7,8%	1.065.689	834.828	27,7%
Cancelamentos e descontos concedidos / Receita Bruta (%)	3,7%	3,9%	-20 bps	3,3%	40 bps	3,2%	3,0%	20 bps
Impostos sobre vendas / Receita Bruta (%)	3,3%	3,2%	10 bps	3,3%	0 bps	3,4%	3,3%	10 bps



Release de Resultados 3T12 e 9M12

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

A receita operacional bruta cresceu 28,9% no trimestre, passando de R\$ 316,4 milhões no 3T11, para R\$ 407,9 milhões no 3T12. A receita reconhecida no trimestre é reflexo do custo incorrido (incluindo o custo do terreno) das unidades vendidas e das receitas de vendas de unidades concluídas. A receita neste trimestre sofreu um impacto positivo do avanço de algumas obras importantes lançadas nos últimos anos, o que compensou a queda no volume de lançamentos. No acumulado do ano, a receita operacional bruta apresentou crescimento de 25,0%, atingido R\$ 1.126,9 milhões no 9M12.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida cresceu 33,5% no 3T12, passando de R\$ 293,3 milhões no 3T11, para R\$ 391,7 milhões no 3T12. O crescimento da receita operacional líquida no trimestre acompanhou a evolução da receita operacional bruta e foi positivamente impactada pelo ajuste a valor presente. No acumulado do ano, a receita operacional líquida totalizou R\$ 1.065,7 milhões, um crescimento de 27,7% em relação ao resultado obtido no 9M11, de R\$ 834,8 milhões.

Lucro Bruto

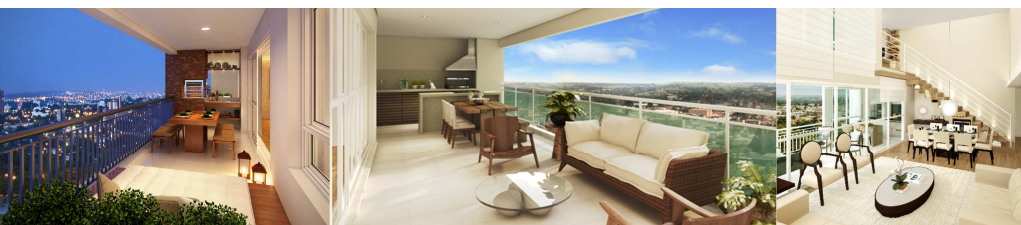
O lucro bruto totalizou R\$ 136,2 milhões no 3T12, registrando um substancial crescimento de 53,4% em relação ao 3T11. A margem bruta atingiu 34,8% no trimestre (margem bruta ajustada de 37,8%). No 9M12, o lucro bruto somou R\$ 354,5 milhões, um crescimento de 37,3% em relação ao 9M11. A margem bruta atingiu 33,3% (margem bruta ajustada de 38,0%), um crescimento de 240 pontos base em relação ao mesmo período de 2011.

A tabela a seguir apresenta a reconciliação do lucro bruto, margem bruta e margem bruta ajustada:

(R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12	9M12	9M11	Var. 9M12 x 9M11
Receita Operacional Líquida	391.702	293.312	33,5%	363.247	7,8%	1.065.689	834.828	27,7%
Custos Operacionais	(255.530)	(204.562)	24,9%	(248.556)	2,8%	(711.217)	(576.659)	23,3%
Lucro Bruto	136.172	88.750	53,4%	114.691	18,7%	354.472	258.169	37,3%
Margem Bruta	34,8%	30,3%	450 bps	31,6%	320 bps	33,3%	30,9%	240 bps
Receita Operacional Líquida	391.702	293.312	33,5%	363.247	7,8%	1.065.689	834.828	27,7%
(-) Ajuste a valor presente	12.573	(656)	N.M.	1.038	N.M.	12.657	(10.179)	N.M.
Receita Operacional Líquida Ajustada	379.129	293.968	29,0%	362.209	4,7%	1.053.032	845.007	24,6%
Custos Operacionais	(255.530)	(204.562)	24,9%	(248.556)	2,8%	(711.217)	(576.659)	23,3%
(-) Encargos Financeiros	(19.587)	(20.690)	-5,3%	(19.282)	1,6%	(58.416)	(48.619)	20,2%
Custos Operacionais Ajustados	(235.943)	(183.872)	28,3%	(229.274)	2,9%	(652.801)	(528.040)	23,6%
Lucro Bruto Ajustado	143.186	110.096	30,1%	132.935	7,7%	400.231	316.967	26,3%
Margem Bruta Ajustada	37,8%	37,5%	30 bps	36,7%	110 bps	38,0%	37,5%	50 bps

CUSTOS COM VENDAS DE IMÓVEIS

Os custos operacionais aumentaram 24,9%, passando de R\$ 204,6 milhões no 3T11, para R\$ 255,5 milhões no 3T12. O crescimento do custo com venda de imóveis está diretamente relacionado à evolução das obras dos empreendimentos em construção e à apropriação de juros de financiamento de obras e das debêntures. O crescimento proporcionalmente menor dos custos com vendas de imóveis em relação à evolução da receita líquida contribuiu para o avanço da margem bruta, em virtude do avanço de empreendimentos lançados nos últimos anos, com margens maiores.



Release de Resultados 3T12 e 9M12

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 16,7 milhões no 3T12, um crescimento de 16,6% em relação ao 2T12 e um aumento de 31,6% em comparação ao 3T11. O aumento das despesas em relação ao mesmo período de 2011 acompanhou o crescimento da Receita Operacional Líquida, de forma que a relação entre as despesas gerais e administrativas e a receita manteve-se estável em 4,3%.

No acumulado do ano de 2012, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 46,3 milhões, um crescimento de 47,0% em relação ao 9M11.

(R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12	9M12	9M11	Var. 9M12 x 9M11
Pessoal	(5.369)	(4.024)	33,4%	(4.832)	11,1%	(14.768)	(11.039)	33,8%
Serviços Profissionais	(5.136)	(2.433)	111,1%	(2.082)	146,7%	(11.174)	(6.681)	67,3%
Ocupação	(1.565)	(1.160)	34,9%	(1.576)	-0,7%	(4.721)	(2.788)	69,3%
Honorários da Diretoria e do Conselho de Administração	(1.424)	(1.203)	18,4%	(136)	947,1%	(4.088)	(3.410)	19,9%
Programa de Opções de Compra de Ações	(1.236)	(1.326)	-6,8%	(2.571)	-51,9%	(3.807)	(1.326)	187,1%
Despesas Legais	(342)	(1.255)	-72,7%	(357)	-4,2%	(1.977)	(2.735)	-27,7%
Despesas com Depreciação e Amortização	(304)	(223)	36,3%	(293)	3,8%	(869)	(649)	33,9%
Materiais Gerais	(701)	(407)	72,2%	(887)	-21,0%	(1.981)	(1.165)	70,0%
Outras Despesas Administrativas	(633)	(665)	-4,8%	(1.601)	-60,5%	(2.886)	(1.678)	72,0%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(16.710)	(12.696)	31,6%	(14.335)	16,6%	(46.271)	(31.471)	47,0%
Receita Operacional Líquida	391.702	293.312	33,5%	363.247	7,8%	1.065.689	834.828	27,7%
DG&A / Receita Líquida	4,3%	4,3%	0 bps	3,9%	40 bps	4,3%	3,8%	50 bps

Despesas Comerciais

As despesas comerciais passaram de R\$ 20,3 milhões no 3T11 para R\$ 21,7 milhões no 3T12, um crescimento de 7,3%, que foi bastante inferior ao crescimento da receita operacional líquida. Em comparação com o 2T12 as despesas comerciais cresceram 7,8%, acompanhando o crescimento das receitas.

No 9M12, as despesas comerciais aumentaram 24,0%, somando R\$ 62,0 milhões no período, contra R\$ 50,0 milhões no 9M11. Estes valores corresponderam a 5,8% e 6,0% da receita líquida, respectivamente.

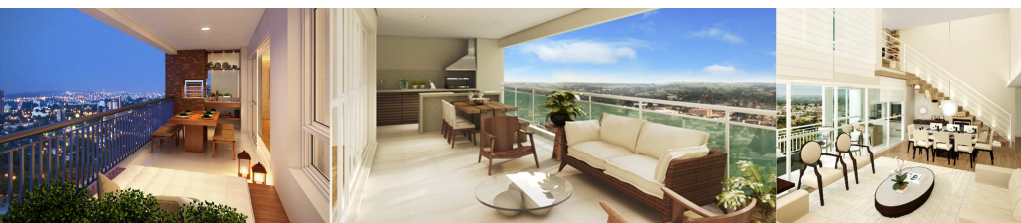
O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12	9M12	9M11	Var. 9M12 x 9M11
Publicidade e Propaganda	(6.593)	(6.973)	-5,4%	(7.384)	-10,7%	(19.938)	(15.647)	27,4%
Comissões de Venda	(10.050)	(7.271)	38,2%	(7.665)	31,1%	(27.189)	(19.213)	41,5%
Estandes de Venda	(3.544)	(4.344)	-18,4%	(3.672)	-3,5%	(9.800)	(10.070)	-2,7%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.443)	(1.559)	-7,4%	(1.155)	24,9%	(4.169)	(4.453)	-6,4%
Taxa de Administração	(120)	(125)	-4,0%	(305)	-60,7%	(855)	(597)	43,2%
Total Despesas Comerciais	(21.750)	(20.272)	7,3%	(20.181)	7,8%	(61.951)	(49.980)	24,0%
Receita Operacional Líquida	391.702	293.312	33,5%	363.247	7,8%	1.065.689	834.828	27,7%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	5,6%	6,9%	-130 bps	5,6%	0 bps	5,8%	6,0%	-20 bps

Resultado Financeiro

As receitas financeiras somaram R\$ 16,4 milhões no 3T12, um crescimento de 25,9% em comparação ao 3T11 e uma redução de 21,4% em comparação ao 2T12. As receitas financeiras no 3T12 foram impactadas positivamente pela variação monetária ativa, que corresponde à correção dos contratos de obras pelo INCC.

Já as despesas financeiras totalizaram R\$ 7,4 milhões, um crescimento de 107,5% em relação ao 3T11 e uma redução de 32,0% em relação ao 2T12. Este crescimento ocorreu pelo aumento dos juros pagos ou incorridos, consequência do



Release de Resultados 3T12 e 9M12

aumento do endividamento, e pelo aumento das outras despesas financeiras, que inclui descontos concedidos aos clientes e IOF em operações de empréstimos.

Como consequência, o resultado financeiro no 3T12 totalizou R\$ 9,0 milhões, uma redução de 4,8% em relação ao 3T11.

No acumulado do ano, as receitas financeiras cresceram 29,9%, somando R\$ 51,4 milhões. As despesas financeiras, por sua vez, cresceram 118,3% (acompanhando o crescimento no 3T12), o que corresponde a um resultado financeiro de R\$ 25,8 milhões, 7,3% menor que o resultado do 9M11.

O quadro abaixo detalha a abertura receitas e despesas financeiras:

(R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12	9M12	9M11	Var. 9M12 x 9M11
Receitas de Aplicações Financeiras	2.254	5.042	-55,3%	2.640	-14,6%	9.806	17.646	-44,4%
Variação Monetária Ativa	8.383	1.647	409,0%	8.061	4,0%	18.864	8.303	127,2%
Outras Receitas Financeiras	5.746	6.328	-9,2%	10.147	-43,4%	22.703	13.595	67,0%
Total de Receitas Financeiras	16.383	13.017	25,9%	20.848	-21,4%	51.373	39.544	29,9%
Juros Pagos ou Incorridos	(2.788)	153	N.M.	(3.326)	-16,2%	(8.303)	(1.926)	331,1%
Variação Monetária Passiva	(862)	(1.324)	-34,9%	(1.745)	-50,6%	(3.823)	(2.994)	27,7%
Comissões e despesas bancárias	(47)	(222)	-78,8%	(309)	-84,8%	(561)	(653)	-14,1%
Outras Despesas Financeiras	(3.679)	(2.161)	70,2%	(5.472)	-32,8%	(12.911)	(6.153)	109,8%
Total de Despesas Financeiras	(7.376)	(3.554)	107,5%	(10.852)	-32,0%	(25.598)	(11.726)	118,3%
Resultado Financeiro	9.007	9.463	-4,8%	9.996	-9,9%	25.775	27.818	-7,3%

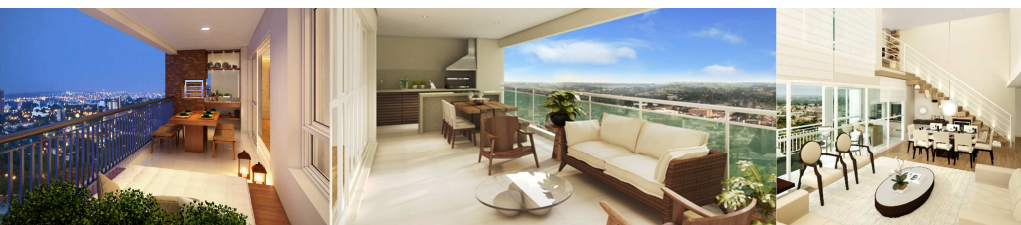
EBITDA

O EBITDA, no 3T12, atingiu R\$ 99,6 milhões, apresentando um aumento de 91,6% quando comparado ao 3T11 e 21,1% comparativamente ao 2T12. O crescimento do EBITDA no trimestre refletiu o bom desempenho do lucro bruto, acompanhado pelo crescimento proporcionalmente menor das despesas operacionais, merecendo destaque as despesas comerciais. A margem EBITDA, por sua vez, foi de 25,4%, um crescimento de 280 pontos base em relação ao 2T12 e de 770 pontos base em relação ao 3T11. A margem EBITDA ajustada pelos encargos financeiros no custo e ajuste a valor presente atingiu 28,1%.

No 9M12, o EBITDA apresentou crescimento de 38,9%, alcançando R\$ 246,8 milhões, um crescimento proporcional à evolução do resultado operacional. Como, contudo, a receita líquida aumentou em um ritmo menor no mesmo período, a margem EBITDA aumentou 190 pontos base, atingindo 23,2%. A margem EBITDA ajustada no 9M12 foi de 27,8%.

A tabela a seguir detalha a reconciliação do EBITDA e do EBITDA ajustado, bem como as respectivas margens:

(R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12	9M12	9M11	Var. 9M12 x 9M11
Lucro Antes IR e CS	104.758	64.015	63,6%	88.934	17,8%	261.694	200.575	30,5%
(-) Receitas Financeiras	16.383	13.017	25,9%	20.848	-21,4%	51.373	39.544	29,9%
(+) Despesas Financeiras	7.376	3.554	107,5%	10.852	-32,0%	25.598	11.726	118,3%
(+) Depreciação e Amortização*	3.800	(2.587)	N.M.	3.273	16,1%	10.846	4.903	121,2%
EBITDA	99.551	51.965	91,6%	82.211	21,1%	246.765	177.660	38,9%
Receita Operacional Líquida	391.702	293.312	33,5%	363.247	7,8%	1.065.689	834.828	27,7%
Margem EBITDA	25,4%	17,7%	770 bps	22,6%	280 bps	23,2%	21,3%	190 bps
EBITDA	99.551	51.965	91,6%	82.211	21,1%	246.765	177.660	38,9%
(+) Ajuste a Valor Presente	(12.573)	656	N.M.	(1.038)	1111,3%	(12.657)	10.179	N.M.
(+) Encargos Financeiros no Custo	19.587	20.690	-5,3%	19.282	1,6%	58.416	48.619	20,2%
EBITDA Ajustado	106.565	73.311	45,4%	100.455	6,1%	292.524	236.458	23,7%
Receita Operacional Líquida Ajustada	379.129	293.968	29,0%	362.209	4,7%	1.053.032	845.007	24,6%
Margem EBITDA Ajustada	28,1%	24,9%	320 bps	27,7%	40 bps	27,8%	28,0%	-20 bps



Release de Resultados 3T12 e 9M12

Lucro Líquido

No 3T12, o lucro líquido aumentou 69,6%, passando de R\$ 48,1 milhões no 3T11 para 81,6 milhões no 3T12, com margem líquida de 20,8% (margem líquida ajustada de 18,2%), um aumento de 440 pontos base em relação ao 3T11 e de 130 pontos base em relação ao 2T12. No 9M12, o lucro líquido cresceu 30,0% em relação ao 9M11, e a margem líquida atingiu 19,2% (margem líquida ajustada de 18,2%).

O lucro por ação foi de R\$ 0,4180 no trimestre e de R\$ 1,0455 no acumulado dos nove primeiros meses do ano. O ROE dos últimos 12 meses (lucro líquido acumulado em 12 meses/PL médio de 12 meses) foi de 27,6%.

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da margem líquida e da margem líquida ajustada:

(R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12	9M12	9M11	Var. 9M12 x 9M11
Receita Operacional Líquida	391.702	293.312	33,5%	363.247	7,8%	1.065.689	834.828	27,7%
Lucro Líquido	81.631	48.125	69,6%	70.681	15,5%	204.176	157.083	30,0%
Margem Líquida	20,8%	16,4%	440 bps	19,5%	130 bps	19,2%	18,8%	40 bps
Receita Operacional Líquida Ajustada	379.129	293.968	29,0%	362.209	4,7%	1.053.032	845.007	24,6%
Lucro Líquido	81.631	48.125	69,6%	70.681	15,5%	204.176	157.083	30,0%
(-) Ajuste a valor presente	12.573	(656)	N.M.	1.038	N.M.	12.657	(10.179)	N.M.
Lucro Líquido Ajustado	69.058	48.781	41,6%	69.643	-0,8%	191.519	167.262	14,5%
Margem Líquida Ajustada	18,2%	16,6%	160 bps	19,2%	-100 bps	18,2%	19,8%	-160 bps
Lucro por Ação ¹	0,4180	0,2464	69,6%	0,3619	15,5%	1,0455	0,8044	30,0%
ROE Últimos 12 Meses	27,6%	26,4%	123 bps	25,4%	222 bps	27,6%	26,4%	123 bps

1 – Lucro por ação histórico ajustado em função do desdobramento de ações a partir de 24 de abril de 2012.

Recebíveis

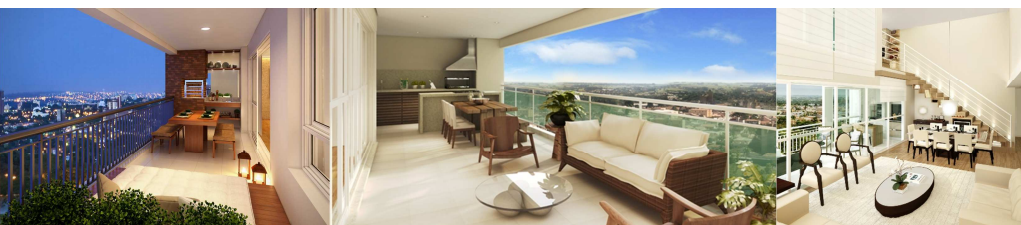
O total de recebíveis, líquidos de AVP e PDD, atingiu R\$ 1.645,5 milhões no 3T12, sendo R\$ 1.433,5 milhões referentes às unidades em construção, R\$ 212,0 milhões de unidades concluídas. A evolução dos recebíveis de unidades concluídas está compatível com os empreendimentos entregues no período.

As tabelas a seguir apresentam a abertura dos recebíveis, incluindo o saldo do ajuste a valor presente e outros créditos do 3T12, 3T11 e 2T12:

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	3T12	3T11	Var 3T12 x 3T11
Títulos a Receber *	185.056	150.136	23,3%	1.448.211	1.142.385	26,8%	1.633.267	1.292.521	26,4%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(41.675)	(43.800)	-4,9%	(41.675)	(43.800)	-4,9%
Outros Créditos	26.948	2.403	1021,4%	26.978	8.535	216,1%	53.926	10.938	393,0%
Total	212.004	152.539	39,0%	1.433.514	1.107.120	29,5%	1.645.518	1.259.659	30,6%

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	3T12	2T12	Var. 3T12 x 2T12	3T12	2T12	Var. 3T12 x 2T12	3T12	2T12	Var. 3T12 x 2T12
Títulos a Receber *	185.056	250.494	-26,1%	1.448.211	1.268.496	14,2%	1.633.267	1.518.990	7,5%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(41.675)	(54.249)	-23,2%	(41.675)	(54.249)	-23,2%
Outros Créditos	26.948	17.168	57,0%	26.978	37.210	-27,5%	53.926	54.378	-0,8%
Total	212.004	267.662	-20,8%	1.433.514	1.251.457	14,5%	1.645.518	1.519.119	8,3%

* Líquidos de PDD



Release de Resultados 3T12 e 9M12

Caixa e Endividamento

O saldo de disponibilidades totalizou R\$ 214,6 milhões no encerramento do 3T12, o que representa um crescimento de 14,0% em relação ao saldo existente no final do 3T11, mas uma redução de 10,1% em relação ao 2T12. É importante ressaltar que a Helbor não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

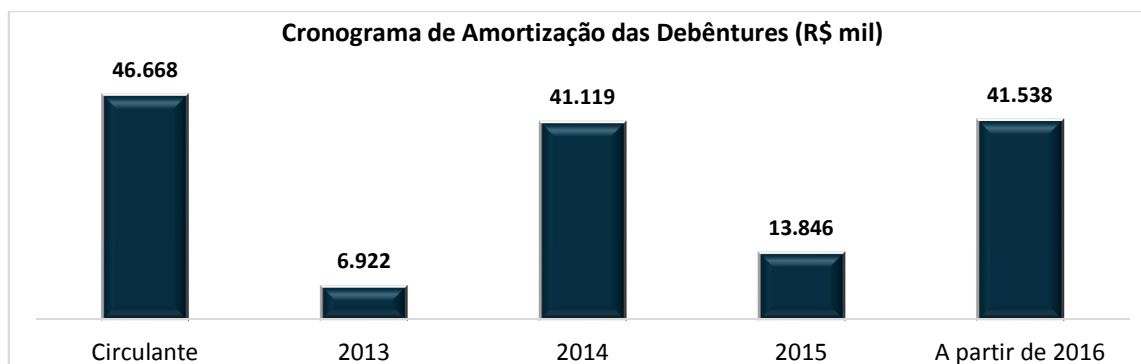
Ao final do terceiro trimestre de 2012, o endividamento totalizou R\$ 878,6 milhões, um aumento de 26,6% em relação ao mesmo período de 2011. Na comparação anual, pode-se dizer que o crescimento do endividamento é em função, basicamente, do aumento do saldo de financiamentos de obras, refletindo o crescimento do número de empreendimentos lançados nos últimos anos. Em relação ao trimestre anterior, o endividamento apresentou um crescimento menor, de 4,6%.

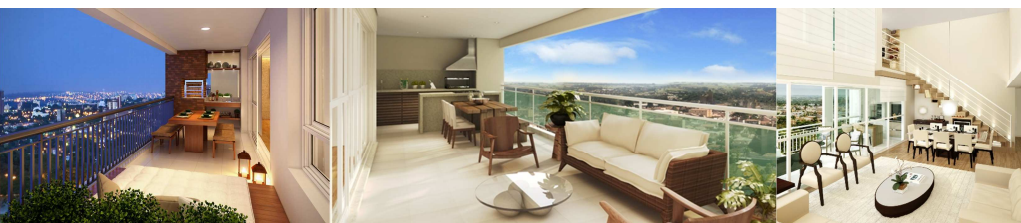
A tabela a seguir apresenta os saldos de empréstimos, financiamentos de obra e debêntures e a respectiva abertura em curto prazo e longo prazo:

Endividamento (R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12
Empréstimos	1.023	130	686,9%	1.383	-26,0%
Financiamento de Obra	727.469	513.108	41,8%	674.876	7,8%
Debêntures	150.094	180.477	-16,8%	163.766	-8,3%
Endividamento Total	878.586	693.715	26,6%	840.025	4,6%
Curto Prazo	483.628	409.127	18,2%	457.431	5,7%
Longo Prazo	394.958	284.588	38,8%	382.594	3,2%

Os financiamentos para construção dos imóveis estão sujeitos a juros de 10,5% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR) e garantidos pelas hipotecas dos respectivos imóveis. Os empréstimos, tendo como garantia notas promissórias e avais dos acionistas controladores são remunerados a taxa de 1,35% a.m.. As debêntures emitidas em julho de 2007 e em outubro de 2010 são remuneradas a taxa de 106,5% do CDI e CDI +1,80% a.a., respectivamente.

O gráfico a seguir apresenta o cronograma para pagamento e amortização das debêntures, conforme apurado no encerramento do terceiro trimestre de 2012:





Release de Resultados 3T12 e 9M12

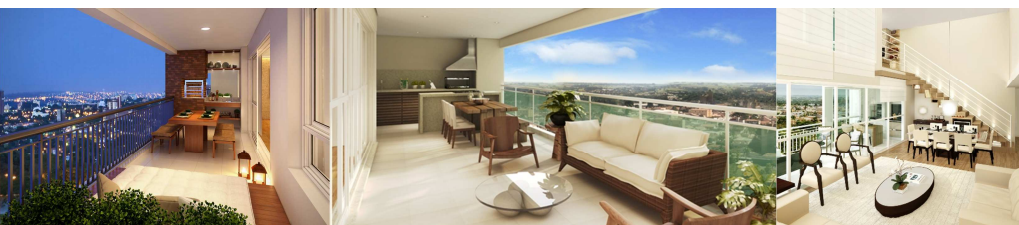
A dívida líquida da Helbor representa 62,9% do patrimônio líquido (ou -6,0% excluindo-se o SFH, que está diretamente vinculado à carteira de recebíveis). A tabela a seguir apresenta a reconciliação da dívida líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12
Endividamento Total	878.586	693.715	26,6%	840.025	4,6%
Disponibilidades	214.645	188.321	14,0%	238.635	-10,1%
Dívida Líquida	663.941	505.394	31,4%	601.390	10,4%
Financiamento de Obra (SFH)	727.469	513.108	41,8%	674.876	7,8%
Dívida Líquida (ex-SFH)	(63.528)	(7.714)	723,5%	(73.486)	-13,6%
Patrimônio Líquido	1.055.769	859.562	22,8%	974.134	8,4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	62,9%	58,8%	410 bps	61,7%	120 bps
Dívida Líquida (ex-SFH) / Patrimônio Líquido	-6,0%	-0,9%	-510 bps	-7,5%	150 bps

Neste trimestre houve queima de caixa (“cash burn”) na ordem de R\$ 62,6 milhões decorrente do pagamento de parcela de debêntures, pagamento de terrenos adquiridos em São Paulo e compra de CEPACs, além do fato de que o menor volume de entregas no 2T12 (2 empreendimentos) gerou uma queda no volume de repasses no 3T12, já que em média os repasses levam de 60 a 90 dias para serem efetuados. Veja tabela a seguir:

Cash Burn (Geração de Caixa)	3T12	2T12	1T12	4T11
Dívida Líquida (Início do Período)	601.390	530.484	539.662	505.394
Dívida Líquida (Final do Período)	663.941	601.390	530.484	539.662
Cash Burn (Geração de Caixa)	62.551	70.906	(9.178)	34.268
Dividendos	-	(70.937)	-	-
Cash Burn (Geração de Caixa) ex-Dividendos	62.551	(31)	(9.178)	34.268

Como evento subsequente ao encerramento do trimestre, a Reunião do Conselho de Administração aprovou, em 12 de novembro de 2012, a terceira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, no valor de R\$ 150 milhões de reais. O prazo de vencimento será de oito anos, com dois anos de carência para pagamento do principal, com taxa de juros em DI + 1,90% ao ano. A companhia acredita que esta emissão será importante para o alongamento do perfil da dívida da companhia, recomposição de caixa e diminuição das despesas financeiras relacionadas à produção.



Release de Resultados 3T12 e 9M12

Glossário

Apuração do Resultado de Incorporação e Venda de Imóveis – Método PoC – De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), a receita, bem como custos e despesas relativas à atividade de incorporação são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção à medida da evolução das obras (Método PoC) medindo-se o percentual de custos incorridos em relação aos custos totais orçados. Desta forma, parte substancial da receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

Altíssimo – Edifícios Residenciais com preço/unidade superior acima de R\$ 2 milhões.

Alto – Edifícios Residenciais com preço/unidade superior entre R\$ 1 milhão e R\$ 2 milhões.

Comercial – Unidades comerciais e corporativas desenvolvidas única e exclusivamente para venda.

Land Bank – Banco de Terrenos que a Helbor mantém para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou por meio de permutas.

Lotes (Loteamentos) – é uma forma de parcelamento do solo onde necessariamente ocorre a abertura de novas ruas e implantação de infraestrutura.

Margem de Resultados a apropriar – Equivalente a “Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar” dividido pelas “Vendas de Imóveis a Apropriar”.

Médio-Alto – Edifícios residenciais com preço/unidade variando entre R\$ 600 mil e R\$ 1 milhão.

Médio – Edifícios residenciais com preço médio/unidade variando entre R\$ 250 mil e R\$ 600 mil.

Médio-Baixo – Edifícios residenciais com preço/unidade entre R\$ 150 mil e R\$ 250 mil.

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído na área de sua propriedade.

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar – Em função do crédito de reconhecimento de receitas e custos, que ocorre em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos a receita de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção destas mesmas unidades, a serem reconhecidos em períodos futuros.

Receitas de Vendas a Apropriar – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos.

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) a dos depósitos de caderneta de poupança. Bancos comerciais são obrigados a investir 65% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel de pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum.

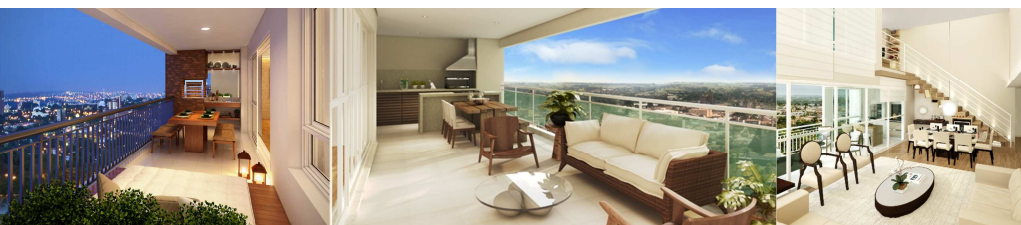
ROAE (Return on average equity) – ROAE corresponde á relação lucro líquido de um período, dividido pelo patrimônio líquido médio apurado no período.

SCPE – Sociedade constituída com o fim específico de incorporar determinado empreendimento imobiliário, podendo adotar diferentes tipos societários, incluindo, sem limitação, SCPs e sociedades limitadas.

SCPs – Sociedades em Contas de Participação que concentram a incorporação de nossos empreendimentos.

Venda Contratada – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento das obras (método PoC).

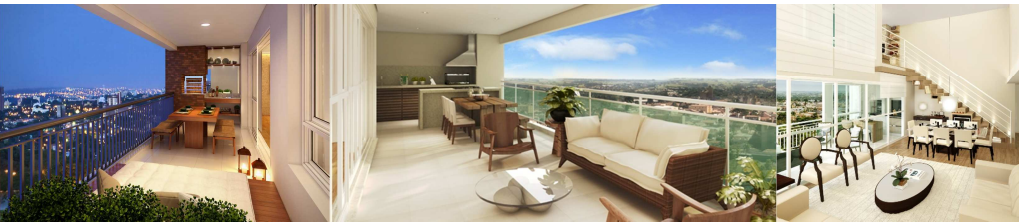
VGv – Valor Geral de Vendas.



Release de Resultados 3T12 e 9M12

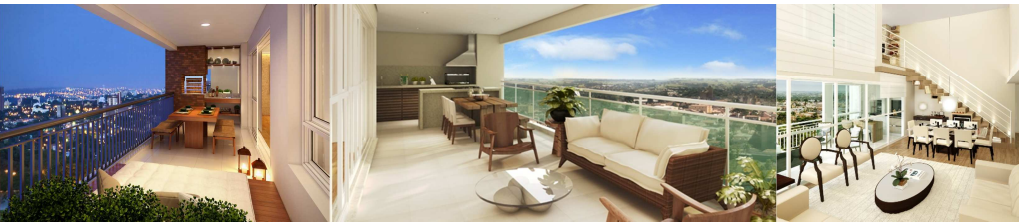
Anexo I – Empreendimentos (*% Vendido Líquido de Permutas e Distratos)

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	Unidades Líquidas*	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2007	Absolute Business Style	abr-07	Entregue	Goiânia	Comercial	222	221	27.935	11.174	100%	100%
	Helbor Espaço e Vida Pacaembú	mai-07	Entregue	São Paulo	Médio	116	116	47.119	47.119	100%	100%
	Coral Gables	mai-07	Entregue	Santos	Médio Alto	192	192	94.934	85.441	100%	100%
	Helbor Trend Jardins	jun-07	Entregue	São Paulo	Médio	118	88	30.815	22.980	100%	100%
	Helbor Victoria Home Club	jul-07	Entregue	Joinville	Médio Alto	69	69	35.056	28.045	100%	100%
	Alpha Park	set-07	Entregue	Salvador	Médio	174	174	38.437	24.984	96%	100%
	Vivere Ibirapuera	set-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	38	32	26.922	26.922	100%	100%
	Helbor Tendence	out-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	54	52	61.746	61.746	100%	100%
	Pensilvania By Helbor	out-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	40	35	25.175	21.854	100%	100%
	Condominium Parque Club	nov-07	Entregue	Guarulhos	Médio	714	714	207.000	103.500	99%	100%
	Helbor Reserva do Itapety	dez-07	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio	154	154	60.013	60.013	90%	100%
	Green Lifestyle	dez-07	Entregue	Goiânia	Médio	180	163	35.000	24.500	100%	100%
	Cap Ferrat	dez-07	Entregue	Santos	Médio Alto	140	124	108.925	98.033	97%	100%
Helbor Horizons	dez-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	46	41	28.622	28.622	100%	100%	
2008	Chateau Flamboyant	abr-08	Entregue	Goiânia	Médio Alto	57	51	28.000	19.600	100%	100%
	Bella Città	mai-08	-	Mogi das Cruzes	Loteamento	653	625	41.000	7.245	99%	-
	Helbor Trend Pacaembu	mai-08	Entregue	São Paulo	Médio Alto	168	101	35.600	21.600	100%	100%
	Felice Parque da Moóca	jun-08	Entregue	São Paulo	Médio Alto	56	56	23.600	14.160	100%	100%
	Helbor Home Clube Itapety	jun-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio Alto	176	154	68.100	68.100	94%	100%
	Breeze Life Style	ago-08	Entregue	Goiânia	Médio Alto	108	93	28.157	19.710	100%	100%
	Privilège Liceu	set-08	Entregue	Campinas	Médio Alto	116	116	49.717	49.717	100%	100%
	Ekobé Espaço e Vida	set-08	Entregue	Taubaté	Médio Alto	128	128	55.967	44.774	83%	100%
	Vision Du Parc	set-08	Entregue	Goiânia	Médio Alto	39	39	33.500	23.450	92%	100%
	Helbor Sur La Cité	out-08	Entregue	São Paulo	Alto	34	34	36.017	35.657	100%	100%
	Bella Città – Villaggio 1	nov-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Loteamento	201	181	12.537	2.215	99%	100%
	Helbor Magnifiquè	nov-08	Entregue	Joinville	Médio Alto	102	98	84.111	75.700	65%	100%
	Splendido Life Style	nov-08	Entregue	Brasília	Médio Alto	47	47	28.627	20.039	100%	100%
	Helbor Ipoema	nov-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	194	165	33.950	23.765	95%	100%
	Helbor Offices Vila Rica	dez-08	Entregue	Santos	Comercial	661	507	114.837	91.869	100%	100%
	Bella Città – Villaggio 2	dez-08	-	Mogi das Cruzes	Loteamento	226	204	12.978	2.293	100%	-
Helbor Encanto Bela Vista	dez-08	Entregue	Santo André	Médio Alto	38	38	26.392	26.389	97%	100%	
2009	L'art Vila Rica	fev-09	Entregue	Santos	Alto	22	22	30.064	24.051	95%	100%
	Bossa Nova Lifestyle	fev-09	Entregue	Goiânia	Médio Alto	116	116	39.704	27.793	100%	100%
	Helbor Home Flex Cambuí	fev-09	Entregue	Campinas	Médio Alto	84	84	17.562	17.562	100%	100%
	Helbor Tresór Moema	mar-09	Entregue	São Paulo	Alto	21	13	29.610	17.766	95%	100%
	Helbor Offices Norte Sul	abr-09	Entregue	Campinas	Comercial	238	232	46.275	46.275	100%	100%



Release de Resultados 3T12 e 9M12

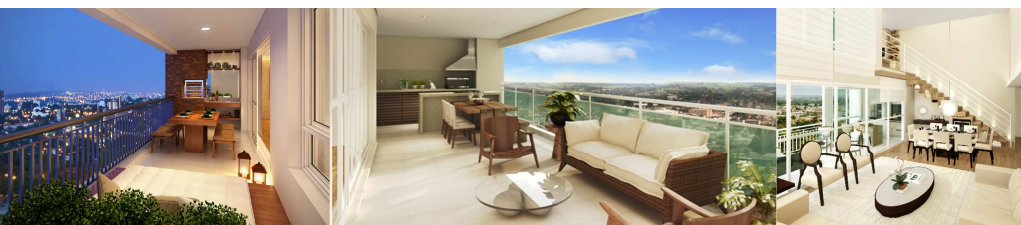
	Chateau Bougainville	abr-09	Entregue	Goiânia	Médio Alto	50	45	38.825	27.178	100%	100%
	Helbor Bella Vita 1	mai-09	Entregue	São Paulo	Médio	168	137	27.746	27.746	99%	100%
	Helbor The Stage	jun-09	nov-12	São Paulo	Alto	21	13	40.553	24.332	100%	98%
	Helbor Bella Vita 2	jun-09	Entregue	São Paulo	Médio	192	157	32.627	32.627	100%	100%
	Helbor Belvedere Jd. das Colinas	jun-09	Entregue	S. José dos Campos	Médio Alto	216	202	137.831	137.831	94%	100%
	Helbor Spazio Vitta	jul-09	out-12	São Paulo	Médio	278	278	89.249	89.249	98%	100%
	Helbor Offices São Paulo	ago-09	abr-13	São Paulo	Comercial	140	140	32.388	32.388	99%	64%
	Helbor Offices Jd. das Colinas	ago-09	nov-12	S. José dos Campos	Comercial	368	296	52.008	52.008	100%	94%
	Helbor Trend Joinville	set-09	dez-12	Joinville	Médio	102	102	35.830	32.247	95%	98%
	Parque das Águas Empresarial	out-09	Entregue	São Gonçalo	Comercial	336	336	39.596	27.717	81%	100%
	Helbor Offices São Caetano	out-09	nov-12	São Caetano do Sul	Comercial	280	280	47.916	47.916	100%	94%
	Helbor Giardino Bella Vita	out-09	nov-12	São Paulo	Médio	216	176	48.940	48.940	100%	97%
	Helbor Trend Santos Dumont	out-09	dez-12	Fortaleza	Médio	88	88	22.254	20.029	100%	92%
	Helbor True Perdizes	nov-09	jan-13	São Paulo	Médio Alto	30	21	13.961	13.961	100%	88%
	Helbor Espaço & Vida Ipoema	dez-09	mar-13	Mogi da Cruzes	Médio Baixo	240	218	39.860	39.860	93%	82%
	Helbor Ampliatto	dez-09	jun-13	São Paulo	Médio	138	136	45.123	45.123	100%	57%
	Jazz Life Style	dez-09	jan-13	Goiânia	Médio Alto	73	62	36.905	25.834	81%	92%
	Helbor Prime Hauss	dez-09	jan-13	Joinville	Médio Alto	68	68	36.704	33.034	97%	94%
2010	Helbor Home Flex Pacaembu	jan-10	mai-13	São Paulo	Médio	192	152	39.348	39.348	100%	59%
	Helbor Park Elegance	jan-10	fev-13	Cuiabá	Médio Alto	68	65	46.789	42.110	85%	87%
	Helbor Home Club Itajai	fev-10	fev-13	Itajaí	Médio	184	180	77.376	69.638	53%	1%
	Helbor Espaço e Vida Ipoema 2	mar-10	jun-13	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	218	42.205	42.205	93%	72%
	Helbor Sunshine Gonzaga	mar-10	mar-13	Santos	Médio	82	82	43.536	39.182	96%	82%
	Isla Life Style	mar-10	jul-13	Brasília	Médio	586	586	202.534	101.267	99%	72%
	Helbor Offices São Paulo II	jun-10	jan-13	São Paulo	Comercial	230	230	71.153	49.807	98%	95%
	Helbor Offices Champagnat	jun-10	jun-13	Curitiba	Comercial	292	246	54.276	43.421	98%	63%
	Double Life Ecoville	jul-10	jun-13	Curitiba	Alto	107	87	49.328	39.462	80%	74%
	Comfort Stay Verano	jul-10	fev-13	Rio de Janeiro	Médio	338	338	106.953	74.867	100%	77%
	Comercial Casa das Caldeiras	ago-10	jul-13	São Paulo	Comercial	535	535	225.437	112.719	100%	73%
	Residencial Casa das Caldeiras	set-10	dez-13	São Paulo	Médio Alto	384	384	344.528	172.264	100%	59%
	Helbor Trend Vila da Serra	set-10	set-13	Nova Lima	Médio	96	76	28.401	28.401	100%	53%
	Vitta Parque	out-10	out-13	Diadema	Médio	342	336	117.834	58.917	99%	71%
	Edition Vila Nova	nov-10	set-13	São Paulo	Alto	28	28	37.241	26.069	86%	51%
	Helbor New Tatuapé	dez-10	nov-13	São Paulo	Médio	76	74	40.360	28.252	95%	52%
	Helbor L'Alto Perdizes	dez-10	jan-14	São Paulo	Alto	48	43	52.649	52.649	100%	39%
	Helbor Offices Joinville	dez-10	nov-13	Joinville	Comercial	241	236	51.619	51.619	99%	57%
	Helbor Spazio Club Alto do Ipiranga	dez-10	jan-14	Mogi das Cruzes	Médio	184	184	67.588	67.588	83%	52%
	2011	Helbor Jardins Ipoema	mar-11	mai-14	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	216	51.548	41.238	95%



Release de Resultados 3T12 e 9M12

	Helbor Paesaggio Jardim das Colinas	abr-11	jul-14	São José dos Campos	Alto	194	182	189.465	189.465	67%	16%
	Rio Business Center	jun-11	set-13	Rio de Janeiro	Comercial	178	178	41.268	41.268	90%	35%
	Coletânea Vale do Canela	jun-11	out-14	Salvador	Médio Alto	160	160	100.786	50.393	98%	11%
	Helbor Offices Barão de Teffé	jun-11	ago-14	Jundiaí	Comercial	111	98	31.536	17.029	89%	12%
	Helbor Cosmopolitan Home Stay & Offices	jun-11	jul-14	Salvador	Comercial	120	120	27.024	18.916	75%	8%
	Helbor Cosmopolitan Home Stay & Offices	jun-11	jul-14	Salvador	Médio	140	140	37.991	26.594	2%	8%
	Terraços Jardim das Colinas	jun-11	out-14	São José dos Campos	Médio	296	261	131.040	91.728	76%	12%
	Helbor Varandas Ipoema	jun-11	out-14	Mogi das Cruzes	Médio	228	205	84.627	84.627	62%	13%
	Helbor Condomínio Parque Clube Fortaleza I	set-11	jan-15	Fortaleza	Médio	294	294	81.468	73.322	100%	15%
	Helbor Condomínio Parque Clube Fortaleza II	set-11	jul-15	Fortaleza	Médio	294	294	75.094	67.584	98%	2%
	Helbor Offices Washington Luís	set-11	dez-14	Santos	Comercial	121	121	51.796	46.616	76%	16%
	Perfect Lifestyle - Noroeste	set-11	mai-14	Brasília	Alto	72	72	87.162	34.865	29%	8%
	Il Terrazzo Ponta da Praia	nov-11	nov-14	Santos	Alto	36	30	38.871	31.097	47%	8%
	Helbor My Way Ponta da Praia	nov-11	fev-15	Santos	Médio	216	182	75.385	56.539	79%	11%
	Helbor Concept - Life, Office e Corporate	nov-11	dez-14	Mogi das Cruzes	Comercial e Médio	472	423	157.744	126.195	95%	16%
	Helbor My Way Batel	nov-11	abr-15	Curitiba	Médio	131	98	45.914	36.731	69%	7%
	Helbor Lead Offices Faria Lima	nov-11	nov-14	São Paulo	Comercial	128	120	121.964	60.982	85%	0%
	Helbor Offices São Paulo III	dez-11	set-14	São Paulo	Comercial	300	246	55.372	55.372	98%	12%
	Helbor Dual Business Office & Corporate	dez-11	abr-15	Cuiabá	Comercial	318	294	74.501	67.051	99%	7%
	Helbor Privilege Goiabeiras	dez-11	abr-15	Cuiabá	Alto	32	31	40.173	36.155	84%	7%
	Link Office, Mall & Stay	dez-11	abr-14	Rio de Janeiro	Comercial e Médio Alto	644	644	367.723	294.179	92%	25%
2012	Helbor Boulevard Tatuapé	mar-12	fev-15	São Paulo	Médio Alto	72	72	46.380	46.380	94%	7%
	Helbor Offices Imperatriz Leopoldina	mar-12	mar-15	São Paulo	Comercial	183	169	57.360	57.360	99%	0%
	Helbor Spazio Club Joinville	mar-12	jul-15	Joinville	Médio	116	116	65.731	59.158	33%	0%
	Reserva Bonifácia by Helbor	mai-12	nov-15	Cuiabá	Médio	160	114	78.868	70.981	31%	0%
	Mondial Salvador	mai-12	nov-15	Salvador	Hotel, Comercial e Médio	457	408	126.134	75.680	66%	0%
	Helbor Up Offices	jun-12	jun-15	São Paulo	Comercial	244	244	73.240	54.930	99%	0%
	Movement City & Life	jun-12	jan-16	São Bernardo	Médio	368	368	173.717	104.230	49%	0%
	Offices Nações Unidas	set-12	ago-15	São Paulo	Comercial	238	192	70.087	35.044	63%	0%
	Helbor Offices São Vicente	set-12	mai-16	São Vicente	Comercial	472	469	145.066	130.559	29%	0%
	Patteo Mogilar Sky	set-12	ago-15	Mogi das Cruzes	Comercial	330	275	61.126	48.901	94%	0%

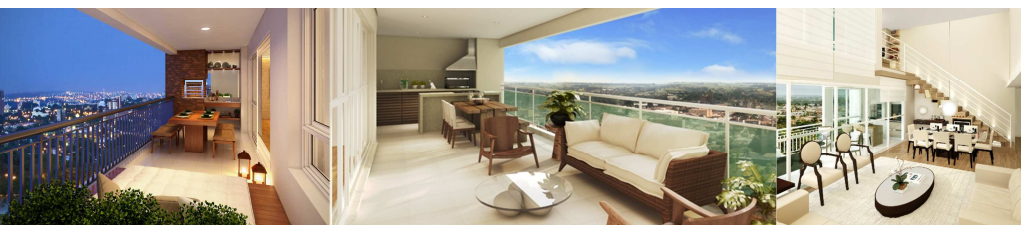
*Percentual vendido em número de unidades



Release de Resultados 3T12 e 9M12

Anexo II – Demonstração de Resultados Consolidados

(R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12	9M12	9M11	Var. 9M12 x 9M11
Receita Operacional Bruta	407.905	316.361	28,9%	387.972	5,1%	1.126.923	901.605	25,0%
Com venda de imóveis	407.588	316.082	29,0%	387.593	5,2%	1.125.529	900.681	25,0%
(+/-) Ajuste a valor presente	12.573	(656)	N.M.	1.038	1111,3%	12.657	(10.179)	N.M.
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(15.210)	(12.391)	22,8%	(12.785)	19,0%	(36.043)	(27.282)	32,1%
(-) Impostos sobre vendas	(13.566)	(10.002)	35,6%	(12.978)	4,5%	(37.848)	(29.316)	29,1%
Com taxa de administração	317	279	13,6%	379	-16,4%	1.394	924	50,9%
Receita Operacional Líquida	391.702	293.312	33,5%	363.247	7,8%	1.065.689	834.828	27,7%
Custos Operacionais	(255.530)	(204.562)	24,9%	(248.556)	2,8%	(711.217)	(576.659)	23,3%
Com venda de imóveis	(255.530)	(204.562)	24,9%	(248.556)	2,8%	(711.217)	(576.659)	23,3%
Lucro bruto	136.172	88.750	53,4%	114.691	18,7%	354.472	258.169	37,3%
Receitas e (despesas) operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(16.710)	(12.696)	31,6%	(14.335)	16,6%	(46.271)	(31.471)	47,0%
Despesas Comerciais	(21.750)	(20.272)	7,3%	(20.181)	7,8%	(61.951)	(49.980)	24,0%
Despesas Financeiras	(7.376)	(3.554)	107,5%	(10.852)	-32,0%	(25.598)	(11.726)	118,3%
Receitas Financeiras	16.383	13.017	25,9%	20.848	-21,4%	51.373	39.544	29,9%
Outras receitas e (despesas)	(1.961)	(1.230)	59,4%	(1.237)	58,5%	(10.331)	(3.961)	160,8%
Total receitas e (despesas) operacionais	(31.414)	(24.735)	27,0%	(25.757)	22,0%	(92.778)	(57.594)	61,1%
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	104.758	64.015	63,6%	88.934	17,8%	261.694	200.575	30,5%
Imposto de renda e contribuição social	(14.077)	(11.329)	24,3%	(14.679)	-4,1%	(40.786)	(31.784)	28,3%
Lucro Líquido Antes de Minoritários	90.681	52.686	72,1%	74.255	22,1%	220.908	168.791	30,9%
Lucro Líquido atribuível à:								
Acionistas não controladores	(9.050)	(4.561)	98,4%	(3.574)	153,2%	(16.732)	(11.708)	42,9%
Lucro Líquido	81.631	48.125	69,6%	70.681	15,5%	204.176	157.083	30,0%

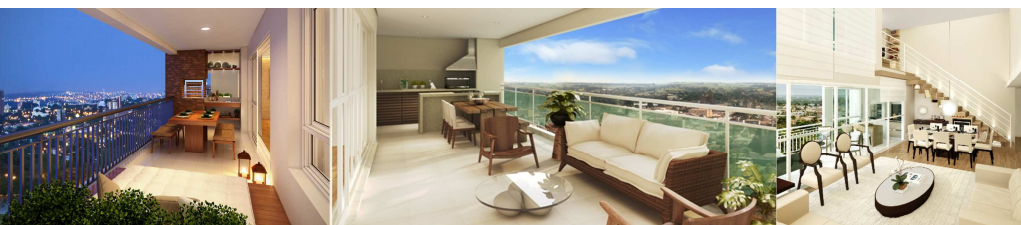


Release de Resultados 3T12 e 9M12

Anexo III – Balanço Patrimonial Consolidado

ATIVO (R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	157.918	188.321	-16,1%	169.764	-7,0%
Títulos e valores mobiliários	56.727	-	N.M.	68.871	-17,6%
Contas a receber	928.355	725.204	28,0%	875.917	6,0%
Imóveis a comercializar	1.085.548	860.092	26,2%	1.145.958	-5,3%
Impostos e contribuições a recuperar	6.090	5.393	12,9%	6.236	-2,3%
Despesas com vendas a apropriar	40.630	38.912	4,4%	44.290	-8,3%
Outros ativos	11.452	3.429	234,0%	13.789	-16,9%
Total do ativo circulante	2.286.720	1.821.351	25,6%	2.324.825	-1,6%
Ativo não circulante					
Contas a receber	717.163	534.455	34,2%	643.202	11,5%
Imóveis a comercializar	173.268	74.063	133,9%	129.127	34,2%
Empréstimos	7.417	24.329	-69,5%	9.287	-20,1%
Depósitos judiciais	3.487	2.292	52,1%	1.824	91,2%
Outros ativos	10	10	0,0%	10	0,0%
Investimentos	1.730	-	N.M.	-	N.M.
Imobilizado	23.557	17.894	31,6%	20.568	14,5%
Intangível	1.085	19.748	-94,5%	21.417	-94,9%
Total do ativo não circulante	927.717	672.791	37,9%	825.435	12,4%
Total do ativo	3.214.437	2.494.142	28,9%	3.150.260	2,0%

PASSIVO (R\$ Mil)	3T12	3T11	Var. 3T12 x 3T11	2T12	Var. 3T12 x 2T12
Passivo circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	483.628	409.127	18,2%	457.431	5,7%
Fornecedores	58.306	63.396	-8,0%	68.373	-14,7%
Obrigações trabalhistas e tributárias	20.201	16.515	22,3%	20.105	0,5%
Tributos diferidos	56.252	47.309	18,9%	52.354	7,4%
Adiantamento de clientes	106.997	86.769	23,3%	269.959	-60,4%
Credores por imóveis compromissados	36.555	54.540	-33,0%	104.815	-65,1%
Contas a pagar	32.047	18.373	74,4%	28.479	12,5%
Aquisições de participações societárias	7.068	4.452	58,8%	6.614	6,9%
Total do passivo circulante	801.054	700.481	14,4%	1.008.130	-20,5%
Passivo não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	394.958	284.588	38,8%	382.594	3,2%
Tributos diferidos	49.024	36.154	35,6%	44.447	10,3%
Adiantamento de clientes	777.646	486.421	59,9%	589.094	32,0%
Credores por imóveis compromissados	17.825	29.822	-40,2%	43.726	-59,2%
Contas a pagar	4.135	5.800	-28,7%	4.223	-2,1%
Aquisições de participações societárias	16.205	17.047	-4,9%	16.778	-3,4%
Provisão para contingências	19.709	12.538	57,2%	18.701	5,4%
Débitos com participantes em SCPs	6.745	9.935	-32,1%	6.821	-1,1%
Total do passivo não circulante	1.286.247	882.305	45,8%	1.106.384	16,3%
Patrimônio Líquido					
Capital social	490.941	490.941	0,0%	490.941	0,0%
(-) Gasto com oferta pública de ações	(13.236)	(13.236)	0,0%	(13.236)	0,0%
Programa de opções de compra de ações	6.443	1.326	385,9%	5.207	23,7%
Ajuste valor justo	1.589	-	N.M.	2.821	-43,7%
Reserva Legal	26.449	15.781	67,6%	26.449	0,0%
Reserva de Lucros	543.583	364.750	49,0%	461.952	17,7%
Participação de acionistas não controladores	71.367	51.794	37,8%	61.612	15,8%
Total do Patrimônio Líquido	1.127.136	911.356	23,7%	1.035.746	8,8%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.214.437	2.494.142	28,9%	3.150.260	2,0%



Release de Resultados 3T12 e 9M12

Anexo IV – Fluxo de Caixa Consolidado

(R\$ Mil)	9M12	9M11	Var. 9M12 x 9M11
Fluxo operacional			
Das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	261.694	200.575	30,5%
Ajustes por:			
Depreciação e amortização	10.846	4.903	121,2%
Ajuste a valor presente	(12.657)	10.179	N.M.
Provisão para contingências	6.477	2.535	155,5%
Tributos diferidos (PIS e COFINS)	10.192	9.739	4,7%
Ajuste a valor justo	1.589	-	-
Apropriação de encargos sobre financiamentos	57.920	17.993	221,9%
Encargos financeiros sobre financiamentos amortizados (capitalizados)	(2.781)	(6.332)	-56,1%
Apropriação de encargos financeiros sobre mútuo	(1.121)	(1.621)	-30,8%
Apropriação do Programa de opções de compra de ações	3.807	1.326	187,1%
Variação em ativos e passivos operacionais			
Contas a receber de clientes	(289.728)	(294.954)	-1,8%
Títulos e valores mobiliários	(56.727)	-	-
Imóveis destinados à venda	(281.087)	(190.341)	47,7%
Tributos a recuperar	(656)	(840)	-21,9%
Despesas com vendas a apropriar	(2.010)	490	N.M.
Depósitos judiciais	(1.706)	(247)	590,7%
Outros ativos	(4.927)	101	N.M.
Fornecedores	11.447	9.335	22,6%
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.080)	(131)	1487,8%
Adiantamento de clientes	274.139	75.120	264,9%
Credores por imóveis compromissados	(6.824)	18.584	N.M.
Aquisições de participações societárias	1.001	1.794	-44,2%
Contas a pagar	5.770	5.428	6,3%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(31.313)	(23.166)	35,2%
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(55.002)	(26.294)	109,2%
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	(103.737)	(185.824)	-44,2%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Acréscimos em investimentos	(1.730)	-	-
Acréscimo do intangível	(481)	(198)	142,9%
Acréscimos do ativo imobilizado	(12.462)	(9.576)	30,1%
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimento	(14.673)	(9.774)	50,1%
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Captação de empréstimos e financiamentos	353.129	311.518	13,4%
Empréstimos	(2.765)	(22.708)	-87,8%
Recebimento de empréstimos e mútuos	22.841	-	-
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos	(228.092)	(160.788)	41,9%
Pagamento de dividendos	(70.937)	(51.886)	36,7%
Diminuição débitos com participantes em SCPs	(1.354)	(11.457)	-88,2%
Aumento (diminuição) das participações minoritárias	(7.463)	14.701	N.M.
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento com terceiros	65.359	79.380	-17,7%
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(53.051)	(116.218)	-54,4%
Caixa e equivalentes de Caixa			
No início do exercício	210.969	304.539	-30,7%
No fim do exercício	157.918	188.321	-16,1%
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(53.051)	(116.218)	-54,4%

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

1. Contexto operacional

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

A Companhia tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, através de sociedades controladas e coligadas, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos.

A Companhia tem adotado como prática, formar parcerias com as principais incorporadoras e construtoras das regiões onde atua. O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação com outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou por meio de Sociedades de Propósito Específico (SPE).

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

O Conselho de administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2012, individuais e consolidadas, em reunião ocorrida em 12 de novembro de 2012.

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

2. Políticas contábeis

As informações das demonstrações financeiras intermediárias, para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor e ativos financeiros mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A elaboração das demonstrações financeiras intermediárias 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 intermediárias e receitas e despesas nos períodos 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 orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

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

Vide nota 2.18, com os detalhes das estimativas contábeis críticas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.2.

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

(b) Demonstrações financeiras individuais

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

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e coligadas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

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

2.1. Bases de consolidação

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

Razão Social	% de Participação			
	30/09/2012		31/12/2011	
SCP Edifício Helbor Tower	40,000	integral	40,000	integral
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	79,999	integral	79,999	integral
SCP Howa	89,999	integral	89,999	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 Cond. Resid. Cap Ferrat	90,000	integral	89,999	integral

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

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	90,000	integral
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	90,000	integral	90,000	integral
SCP Helbor Reserva do Itapety	99,990	integral	99,990	integral
SCP Helbor Victoria Home Club	80,000	integral	80,000	integral
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Av. São João 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Novaes Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Seis Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Washington Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Aicás Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Portugal Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Americo Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Iperoig Investimentos Imobiliarios Ltda	60,000	integral	60,000	integral
SPE LM Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Nebias Investimentos Imobiliarios Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliarios Ltda	95,000	integral	95,000	integral
SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliarios Ltda	95,000	integral	95,000	integral
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliarios Ltda	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliarios Ltda	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliarios Ltda	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliarios Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda	95,000	integral	95,000	integral
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	95,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	70,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	75,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	80,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	integral	50,000	integral
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	integral	75,000	integral
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	99,990	integral
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	99,990	integral
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	integral	50,000	integral
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	90,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,000	integral
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	integral	60,000	integral
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	80,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,000	integral
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	90,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	integral	70,000	integral
SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 127 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	99,990	integral
SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	99,990	integral
SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,990	integral
SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	80,000	integral	-	-
SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 144 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 145 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 96 Investimentos Imobiliários Ltda	85,000	proporcional	85,000	proporcional
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	proporcional	60,000	proporcional
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda	95,000	proporcional	95,000	proporcional
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda	40,000	proporcional	40,000	proporcional
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda	65,000	proporcional	65,000	proporcional
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	proporcional	50,000	proporcional
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda - Green Style	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda	40,000	proporcional	40,000	proporcional
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,000	proporcional
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Goiania Incorporação 15 Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	proporcional	60,000	proporcional
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,000	proporcional

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	proporcional	60,000	proporcional
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
SPE Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	60,000	proporcional	99,990	integral
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,000	proporcional
SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,000	proporcional
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
Tapirapé Empreendimentos Ltda	50,000	proporcional	50,000	proporcional
Jacarandá Incorporadora Ltda	50,000	proporcional	50,000	proporcional
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,000	proporcional
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,000	proporcional
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,000	proporcional
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	85,000	proporcional	99,990	integral
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,000	proporcional
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda	54,000	proporcional	54,000	proporcional
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	proporcional	60,000	proporcional
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	proporcional	80,000	proporcional
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,000	proporcional
Alden Desenvolvimento Imobiliario Ltda	50,000	proporcional	50,000	Proporcional
SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	proporcional	80,000	Proporcional
SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	99,990	Proporcional
SPE Brasil Incorporação 44 Ltda (b)	60,000	proporcional	-	-
Residencial Goiânia Alpes Ltda.	45,000	proporcional	45,000	Proporcional
Sol Oeste Investimentos Imobiliários 2 Ltda.	45,000	proporcional	45,000	Proporcional
SPE Goiania Incorporação 12 Ltda.	60,000	proporcional	60,000	Proporcional
SPE Goiania Incorporação 03 Ltda.	40,000	proporcional	40,000	Proporcional

- (a) Venda total ou parcial de participação.
- (b) Compra de participação
- (c) Empresas constituídas para futuros empreendimentos

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, garantindo-lhe o controle compartilhado, as quais são consolidadas de forma proporcional à participação societária nessas sociedades. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina. A Companhia não detém o poder de determinar as políticas financeiras ou operacionais e não possui acordos que garantam influência significativa na SCP Residencial La Piazza Ltda., na qual possui participação de 45% no capital social, não sendo assim consolidada.

Os resultados das controladas adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua aquisição/cominação. As informações financeiras intermediárias das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas Sociedades consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas. Todos os saldos e transações entre as empresas foram eliminados na consolidação.

A Companhia usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação não controladora na adquirida pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrada como ágio (*goodwill*). Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

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

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

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

2.2.1 – Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

2.2.2 – Unidades em construção

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 – Receitas para o reconhecimento da receita de venda

de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida;
- Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na Nota 7, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entregado imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGPM. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.
- Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (PoC).

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

2.2.3 - Operações de permuta

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

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

2.3. Receitas de taxa de administração e financeiras

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

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

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 de risco está apresentada na Nota 5.

2.5. Contas a receber

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

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

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

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

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

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 a aquisição do 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 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 estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

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, as quais são apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas (nota 2.2).

2.8. Investimentos em controladas e coligadas

Os investimentos da Companhia em suas controladas e coligadas nas demonstrações financeiras intermediárias individuais são avaliados com base no método da equivalência patrimonial.

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

Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos nas controladas e coligadas são contabilizados no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária nas controladas e coligadas.

A participação societária no resultado das controladas e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

As demonstrações financeiras das controladas e coligadas 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 suas controladas e coligadas. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável das controladas e coligadas e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

2.9. Imobilizado

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota 12, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida-útil econômica dos ativos são revisadas e ajustadas, se apropriado, ao final de cada exercício.

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

2.10. Intangível

Esta representado por licenças de *software* adquiridas capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

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

2.11. Provisões

a) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

b) Provisões no passivo

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.12. Fornecedores e Credores por imóveis

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

2.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (Nota 8.2). Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota 2.2 - POC).

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

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

2.14. Benefícios a empregados e dirigentes

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário), remunerações variáveis como participação nos resultados (Bônus). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

(a) Bônus a funcionários e dirigentes

A Companhia oferece plano de bônus a seus colaboradores e executivos, o qual é reconhecido no decorrer do exercício, sendo o montante revisado periodicamente durante o exercício.

(b) Remuneração com base em ações

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

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

2.15. Capital social

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

2.16. Lucro por ação e destinação dos lucros

(a) Lucro por ação

O lucro básico por ação 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.

(b) Distribuição dos dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

(c) Reservas de lucros

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

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (Nota 23), o qual estará sendo submetido anualmente a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

2.17. Empréstimos e financiamentos e debêntures

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

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

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

2.18. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

2.18.1 - Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras intermediárias 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.

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

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

2.18.1 - 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.

a) Custos orçados

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

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

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

b) Tributos

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

A Companhia e suas controladas poderão periodicamente serem 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.

i) Indenizações decorrentes da entrega de unidades imobiliárias em atraso

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

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

Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

ii) Demais 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.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

2.19. Instrumentos financeiros

Os ativos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa (que inclui aplicações financeiras registradas pelo valor justo por meio do resultado), contas a receber, depósitos judiciais e outras contas a receber. Os passivos financeiros compreendem contas a pagar a fornecedores e imóveis compromissados, empréstimos e financiamentos, debêntures entre outros.

2.19.1 Ativos financeiros

2.19.1.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) aplicações financeiras estão classificadas como ativos mensurados ao valor justo por meio do resultado e títulos disponíveis para a venda; e (ii) todos os demais ativos financeiros estão classificados como empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

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

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

(b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem contas a receber de clientes, demais contas a receber e caixa e determinados equivalentes de caixa.

(c) Ativos Financeiros disponíveis para venda

Os Ativos financeiros disponíveis para venda não são derivativos e não se classificam em nenhuma das categorias anteriores. São apresentados como ativos circulantes ou não circulantes, dependendo do entendimento da administração quanto a sua alienação.

2.19.1.2 Reconhecimento e mensuração

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de resgate ou a melhor estimativa desse valor, com base nas informações recebidas das Instituições Financeiras.

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

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

2.19.1.3 Compensação de instrumentos financeiros

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

2.19.1.4 *Impairment* de ativos financeiros

A Companhia avalia no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

No caso específico do contas a receber de clientes, a administração considera que não existem evidências objetivas de perdas, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de *impairment* a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou de unidades entregues, já que esta última possui em garantia a alienação fiduciária do imóvel.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

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

2.19.2 Passivos financeiros:

2.19.2.1 Classificação

São classificados como empréstimos e financiamentos e outros passivos. A Companhia determina a

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

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.

2.19.2.2 Reconhecimento e mensuração

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 baixam um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retirada, cancelada ou vencida.

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

- **Empréstimos, financiamentos e debêntures:** após reconhecimento inicial, são mensurados 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.

- **Outros passivos:** são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos.

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 e administradores, 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 Companhia e de suas controladas vem da atividade de incorporação imobiliária.

O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho.

A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (Residencial de Alto e Médio padrão e Comercial), que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

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

IFRS 9 Instrumentos Financeiros - Classificação e Mensuração:

foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010, em substituição aos trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros, aborda a classificação, mensuração e reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. A determinação é feita no reconhecimento inicial. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros. Com relação ao passivo financeiro, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo IAS 39. A principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria entidade é registrada em outro resultado abrangente e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. A Companhia e sua controlada está avaliando o impacto total do IFRS 9. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.

IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas: apoia-se em princípios já existentes, identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da controladora. A norma fornece orientações adicionais para a determinação do controle. A Companhia está avaliando o impacto total do IFRS 10. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.

IFRS 11 - Acordos Conjuntos: a norma, emitida em maio de 2011, provê reflexões mais realísticas dos acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo ao invés de sua forma legal. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. O método de consolidação proporcional não será mais permitido com controle em conjunto. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

IFRS 12 - "Divulgação de participação em outras entidades": trata das exigências de divulgação para todas as formas de participação em outras entidades, incluindo acordos conjuntos, associações, participações com fins específicos e outras participações não registradas contabilmente. O Grupo está avaliando o impacto total do IFRS 12. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.

IFRS 13 - Mensuração de Valor Justo:, emitido em maio de 2011. O objetivo do IFRS 13 é aprimorar a consistência e reduzir a complexidade da mensuração ao valor justo, fornecendo uma definição mais precisa e uma única fonte de mensuração do valor justo e suas exigências de divulgação para uso em IFRS. As exigências, que estão bastante alinhadas entre IFRS e US GAAP, não ampliam o uso da contabilização ao valor justo, mas fornecem orientações sobre como aplicá-lo quando seu uso já é requerido ou permitido por outras normas IFRS ou US GAAP. O Grupo ainda está avaliando o impacto total do IFRS 13. A norma é aplicável 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, notadamente as alterações relacionadas com o IAS 28 e IFRS 11 e seus reflexos no IFRS 10. 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.

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.

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

4.1 Aquisição de participações societárias**No período findo em 30 de setembro de 2011**

Empresa	Setor de Atuação	Data da Aquisição	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 Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	12/07/2011	0,99%	99,990%	144	80	-	-	(63)
Upcon SPE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Incorporação de Imóveis	11/07/2011	70,00%	70,000%	-	-	-	-	-

No período findo em 30 de setembro de 2012

Empresa	Setor de Atuação	Data da Aquisição	Participação Societária Adquirida	Participação da Cia. após a Operação	Valor da Operação	Valor pago	Valor a pagar	Correção Monetária	Alocação ágio
SPE Brasil Incorporação 44 Ltda	Incorporação de Imóveis	06/02/2012	59,000%	59,000%	346	411	411	-	65
SPE Brasil Incorporação 44 Ltda	Incorporação de Imóveis	06/02/2012	1,00%	60,000%	6	7	7	-	1

4.2 – Alienação de participações societárias**No período findo em 30 de setembro 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

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

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
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

No período findo em 30 de setembro de 2012

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 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	06/02/2012	5,00%	75,00%	559	182	-	182	-	(377)
Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	23/01/2012	4,99%	95,00%	604	530	357	183	10	(76)
Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	27/01/2012	10,00%	80,00%	1.355	811	540	287	16	(544)
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	07/02/2012	17,99%	82,00%	427	523	523	-	-	96
Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	07/02/2012	2,00%	80,00%	48	58	58	-	-	11
Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	15/02/2012	9,99%	90,00%	499	527	-	535	8	28
Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	09/03/2012	29,99%	70,00%	1.807	1.230	-	1.238	7	(577)
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	27/04/2012	17,99%	82,00%	981	1.075	1.075	-	-	94

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	27/04/2012	2,00%	80,00%	109	120	120	-	-	10
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	10/05/2012	9,99%	90,00%	1	1	1	-	-	-
Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	10/05/2012	99,99%	0,00%	744	886	886	-	-	142
Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	14/05/2012	99,99%	0,00%	9	10	10	-	-	1
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	22/02/2012	5,00%	75,00%	1.473	1.585	-	1.585	-	112
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	07/05/2012	17,99%	82,00%	2	11	-	11	-	9
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	07/05/2012	2,00%	80,00%	-	1	-	1	-	1
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	11/06/2012	19,99%	80,00%	52	52	52	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	26/06/2012	24,99%	75,00%	5.165	5.260	5.260	-	-	95
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	26/06/2012	25,00%	50,00%	5.167	5.262	5.262	-	-	95
Hesa 127 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	19/04/2012	99,99%	0,00%	9	10	-	10	-	1
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	27/04/2012	0,00%	82,00%	981	1.075	1.075	-	-	94
Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	27/04/2012	0,00%	80,00%	109	120	120	-	-	10
Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	10/05/2012	0,00%	90,00%	1	1	1	-	-	-
Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	10/05/2012	0,00%	0,00%	744	886	886	-	-	142
Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	14/05/2012	0,00%	0,00%	9	10	10	-	-	1
Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	22/02/2012	0,00%	75,00%	1.473	1.585	-	1.585	-	112
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	07/05/2012	0,00%	82,00%	2	11	-	11	-	9
Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	07/05/2012	0,00%	80,00%	-	1	-	1	-	1
Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	11/06/2012	0,00%	80,00%	52	52	52	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	26/06/2012	0,00%	75,00%	5.165	5.260	5.260	-	-	95
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	26/06/2012	0,00%	50,00%	5.167	5.262	5.262	-	-	95

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

Hesa 127 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	19/04/2012	0,00%	0,00%	9	10	-	10	-	1
Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	26/06/2012	9,99%	90,00%	693	700	-	700	-	6
Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	26/06/2012	39,99%	60,00%	1.975	2.204	-	2.204	-	229
Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	19/04/2012	14,99%	85,00%	1.663	1.954	-	1.954	-	291

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Caixa e Bancos	15.500	370	54.686	30.173
Aplicações financeiras (a)	-	23.675	103.232	160.468
	<u>15.500</u>	<u>24.045</u>	<u>157.918</u>	<u>190.641</u>

- (a) Aplicações em Fundos de Investimentos Financeiros (FIF), resgatáveis a qualquer momento, sem vinculação a determinado prazo, e remuneradas com base em determinados percentuais da variação do CDI, a qual no trimestre representou uma taxa média de 0,80% a.m;

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, e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

6. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Certificado de depósito bancário (a)	-	20.328	-	20.328
Certificados de Potencial Adicional de construção "CEPAC" (b)	-	-	56.727	-
	-	20.328	56.727	20.328

- (a) Certificado de depósito bancário: remunerado com base em determinados percentuais da variação do CDI, a qual no trimestre representou uma taxa média mensal de 0,96%, sendo avaliados ao valor justo por meio do resultado.
- (b) Em 2012 a Companhia adquiriu Certificados de Potencial Adicional de construção "CEPAC", junto a órgãos públicos e terceiros, não tendo como intenção, no registro inicial, de sua incorporação a

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

empreendimentos, motivo pelo qual estão apresentados sob a classificação de “Títulos destinados a venda”. A variação do valor de aquisição para o valor justo em 30 de setembro de 2012, no montante de R\$ 1.589, está classificado em rubrica específica do patrimônio líquido.

7. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Empreendimentos em construção				
Receita de unidades vendidas em construção (Nota 33)	15.360	29.153	4.178.412	3.889.716
(-) Receita a apropriar (Nota 33)	(3.965)	(4.841)	(1.801.587)	(1.951.722)
(=) Receita apropriada	11.395	24.312	2.376.825	1.937.994
(+) Adiantamento de clientes (inclui permutas de unidades concluídas)	1.194	1.352	171.823	164.905
(-) Recebimentos acumulados	(8.372)	(15.729)	(1.100.437)	(939.396)
Contas a receber de unidades em construção (a)	4.217	9.935	1.448.211	1.163.503
Contas a receber unidades concluídas	11.063	8.805	185.056	204.907
Total a receber de clientes	15.280	18.740	1.633.267	1.368.410
Ajuste a valor presente (b)			(41.675)	(54.334)
Provisão para devedores duvidosos				(540)
Outros créditos a receber (c)	11.488	11.939	53.926	29.597
Total do contas a receber	26.768	30.679	1.645.518	1.343.133
Circulante	(17.385)	(21.072)	(928.355)	(792.628)
Não Circulante	9.383	9.607	717.163	550.505

- Conforme mencionado na nota 2.2, o saldo de contas a receber dos empreendimentos em construção não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento até um ano está apresentada no realizável a longo prazo;
- 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 4,40% a.a. para as operações realizadas no período findo em 30 de setembro de 2012;
- Saldo a receber basicamente representado por venda de participações societárias, taxas de administração, créditos a receber de parceiros referente a sua participação no financiamento de obras e cheques a receber.

As contas a receber de venda de empreendimentos em construção estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a sua conclusão e

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

entrega das chaves, as contas a receber passam a ser atualizadas com base na variação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), acrescidas de juros calculados pela Tabela Price de 12% a.a..

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão próximos ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.2.2), líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no realizável a longo prazo.

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

	30 de setembro de	
	2012	
<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Vencidas		
Até 3 meses	673	45.978
De 3 a 6 meses	196	27.673
Mais de 6 meses	<u>2.319</u>	<u>44.973</u>
Vencidas (d)	<u>3.188</u>	<u>118.624</u>
A vencer (e)		
2012	3.045	299.804
2013	10.819	984.560
2014	10.866	987.718
2015	11.232	753.847
2016 em diante	<u>48.297</u>	<u>1.781.142</u>
A vencer	<u>84.259</u>	<u>4.807.071</u>
Total da carteira (*)	<u><u>87.447</u></u>	<u><u>4.925.695</u></u>

(*) inclui juros totais devidos até a data de vencimento de cada parcela.

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

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

Com base em dados preliminares, a administração julga não haver expectativa de efeitos significativos por distratos, bem como não possui histórico de perdas significativas no contas a receber de unidades concluídas. As Informações financeiras em 30 de setembro de 2012 não contemplam provisão para distratos ou para créditos de liquidação duvidosa.

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

8. 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	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Terrenos a Incorporar	31.448	31.337	1.006.135	718.591
Imóveis Concluídos	497	1.734	57.636	27.035
Imóveis em Construção (a)		4.530	172.534	209.651
Loteamentos a Comercializar	915	856	915	856
Juros (b)		0	21.596	18.815
Total	32.860	38.457	1.258.816	974.948
Circulante	(32.860)	(17.678)	(1.085.548)	(742.573)
Não circulante		20.779	173.268	232.375

- a) O valor contábil de terrenos a incorporar (custo de aquisição do terreno, acrescido dos custos de registro e financiamento) é transferido para a rubrica “imóveis em construção” no momento em que é efetuado o lançamento do empreendimento para comercialização;
- b) Refere-se aos juros com debêntures e encargos financeiros de demais financiamentos obtidos pela controladora e cujos recursos foram transferidos para as sociedades controladas via aumento de seu capital, as quais os utilizaram para aplicação em seus empreendimentos, que por serem ativos qualificáveis, os encargos financeiros foram capitalizados e aqui apresentados nos saldos consolidados (na controladora estão apresentados na rubrica de Investimentos – Nota 11).

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

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

9. Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
IRPJ	798	1.640	30.802	25.787
CSLL	296	599	17.337	14.470
	1.094	2.239	48.139	40.257
PIS	99	161	10.163	8.436
COFINS	452	743	46.974	38.509
	551	904	57.137	46.945
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	1.645	3.143	105.276	87.202
Ciculante	(597)	(1.515)	(56.252)	(50.166)
Não Circulante	1.048	1.628	49.024	37.036

9.1. Imposto de renda e contribuição social

a) Diferido

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Créditos a compensar - lucro real (i) Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	91.848	74.467	91.848	74.467
Obrigações a tributar - lucro real (i) Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	15.280	18.470	24.714	18.470
Obrigações a tributar - lucro presumido Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de Competência	-	-	1.608.553	1.295.336

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

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

(i) Créditos a compensar - Lucro real

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

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

(ii) Obrigações a tributar - Lucro real e presumido

Estão representados pelo imposto de renda e a contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, na forma especificada na Nota 2.13, cuja movimentação segue demonstrada:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
No início do período	2.239	3.104	40.257	30.295
Despesa (receita) no resultado	<u>(1.145)</u>	<u>(189)</u>	<u>7.882</u>	<u>8.599</u>
No final do período	<u>1.094</u>	<u>2.915</u>	<u>48.139</u>	<u>38.894</u>

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Em 1 ano	397	1.486	25.722	22.046
Acima de 1 ano	<u>697</u>	<u>1.429</u>	<u>22.417</u>	<u>16.848</u>
	<u>1.094</u>	<u>2.915</u>	<u>48.139</u>	<u>38.894</u>

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

(b) Despesa de imposto de renda e contribuição social

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

	Consolidado	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Regime de apuração		
Imposto corrente		
Lucro real	(1.575)	(105)
Lucro presumido	<u>(31.329)</u>	<u>(23.080)</u>
	<u>(32.904)</u>	<u>(23.185)</u>
Imposto diferido		
Lucro real	1.955	253
Lucro presumido	<u>(9.837)</u>	<u>(8.852)</u>
	<u>(7.882)</u>	<u>(8.599)</u>
Encargo no resultado do exercício	<u><u>(40.786)</u></u>	<u><u>(31.784)</u></u>

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2.13.

(c) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	261.694	200.575
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	<u>45.739</u>	<u>26.486</u>
	<u>307.433</u>	<u>227.061</u>
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(104.527)	77.200)
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva		
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e pelo RET	62.598	45.181

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

à alíquota e bases diferenciadas

Outros	1.143	235
Encargo no resultado do período	<u>(40.786)</u>	<u>(31.784)</u>

9.2. Contribuições ao PIS e a COFINS

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Em 1 ano	199	435	30.530	27.522
Acima de 1 ano	<u>352</u>	<u>469</u>	<u>26.607</u>	<u>19.423</u>
	<u>551</u>	<u>904</u>	<u>57.137</u>	<u>46.945</u>

10. Saldos e transações com partes relacionadas**10.1. Acionistas**

A Companhia mantém contratos de locação de imóveis, incluindo as instalações onde estão estabelecidas sua sede e filial, as quais são de propriedade da controladora Helio Borenstein S/A – Administração, Participações e Comércio. O valor do aluguel pago no trimestre findo em 30 setembro de 2012 foi de R\$ 463 (2011 - R\$ 459). 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.

O controlador é também diretor Presidente da Companhia e Presidente do Conselho de Administração.

10.2. Remuneração dos administradores

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Benefícios de curto prazo a empregados				
Salários e honorários	3.045	2.652	3.045	2.652
Remuneração do conselho de administração	361	190	361	190
Encargos sociais	681	568	681	568
Participação nos Resultados	<u>1.959</u>	<u>2.026</u>	<u>1.959</u>	<u>2.026</u>
	<u>6.046</u>	<u>5.436</u>	<u>6.046</u>	<u>5.436</u>

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

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 conforme mencionado na Nota 28.

10.3. Saldos e transações com controladas**a) Saldos****Ativo não circulante**

	Controladora	
	30/09/2012	31/12/2011
SCP Edifício Helbor Tower	-	7
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	232	39
SCP Howa	-	8
SCP Residencial Helbor Acqualife	25	-
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	9	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
SPE Aicás Investimentos Imobiliarios Ltda	-	19
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliarios Ltda	1.606	-
SPE Nebias Investimentos Imobiliarios Ltda	10.992	-
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	4.192	30
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliarios Ltda	3.570	-
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliarios Ltda	-	1.900
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda	3.100	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.079	-
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda	774	-
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda	1.891	-
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda	2.863	-
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda	1.057	-
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda	1.085	-
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda	12.070	-
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda	2.765	-
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda	1.145	-
SPE Goiania Incorporação 15 Ltda	2.999	-
Tapirapé Empreendimentos Ltda	8.107	-
Jacarandá Incorporadora Ltda	14.856	-
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliarios Ltda	8.138	-
Baeta Neves Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	-	32
ALDEN Desenvolvimento ImobiliárioLtda	-	15
	91.555	2.539

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

Passivo circulante

	Controladora	
	30/09/2012	31/12/2011
SCP Howa	2	-
SCP Helbor Reserva do Itapety	-	347
SCP Residencial Helbor Acqualife	4	4
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	15	-
SCP Helbor Reserva do Itapety	70	-
SCP Esplanada Life Club	11	-
	102	351

b) Operações

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. No trimestre findo em 30 de setembro de 2012, foi reconhecido como receita na sociedade controladora o montante de R\$ 100, referentes à cobrança de taxa de administração das SPEs, cujos efeitos foram eliminados na elaboração da demonstração do resultado consolidado.

11. Investimentos

Refere-se aos investimentos em controladas e coligadas avaliados por equivalência patrimonial, cuja movimentação pode assim ser resumida:

	Controladora	
	30/09/2012	31/12/2011
No início do período	1.009.258	809.747
Aumento de capital	150.416	219.699
Redução de capital	(153.010)	(43.313)
Amortização de ágio	(3.786)	-
Ajuste a valor justo - Cepac's	1.589	-
Dividendos	(204.577)	(258.247)
Equivalência patrimonial	248.772	252.133
	1.048.662	980.019
Reclassificação do intangível (Nota 2.22)	-	22.730
Movimentação nos encargos financeiros (a)	2.781	6.199
Reversão de provisão para perdas em investimento	-	310
No fim do período	1.051.443	1.009.258

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

- 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 32.

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

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2012					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	31/12/2011
SCP Edifício Helbor Tower	1.001	1.001	921	-	23	9	95	369	408
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	-	-	-	-	-	-	117	-	-
SCP Residencial Helbor Mediterranee	-	-	-	-	-	-	4	-	-
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	2.466	2.365	1.956	-	186	149	203	1.565	1.997
SCP Helbor Flat Class	-	-	-	-	-	-	44	-	-
SCP Howa	15.272	15.095	14.472	5.542	3.922	3.530	4.187	13.025	10.467
SCP Condomínio Barão de Campo Belo	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	-	-	-	-	-	-	570	-	-
SCP Helbor Spazio Club	-	-	-	-	-	-	14	-	-
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	-	-	-	-	-	-	5	-	-
SCP Vero Vila Rica	-	-	-	-	-	-	4	-	-
SCP Sunrise Gonzaga	-	-	-	-	-	-	2	-	-
SCP Helbor Infinite	-	-	-	-	-	-	36	-	-
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	3.597	3.435	3.264	708	280	280	600	3.264	4.124
SCP Helbor Tendence	1.821	1.672	1.611	-	225	225	884	1.611	2.546
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	743	697	488	-	43	43	397	488	895
SCP Residencial Helbor Acqualife	2.762	2.103	1.870	700	(233)	(233)	214	1.870	1.803
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	560	50	38	-	38	38	39	38	458
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	-	-	-	-	-	853	91	-	-
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	8.378	7.373	6.966	7.814	948	-	2.936	6.269	11.419
SCP Coral Gables	4.313	4.056	3.692	80	412	371	506	3.323	5.337
SCP Helbor Trend Pacaembu	856	823	737	28	(152)	(152)	1.381	737	8.219
SCP Esplanada Life Club	30.631	29.624	24.317	(470)	985	887	(2.231)	21.885	20.999
SCP Pensilvania By Helbor	-	-	-	-	-	-	158	-	-
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	9.439	9.439	6.579	-	(32)	(29)	(56)	5.921	5.860
SCP Helbor Reserva do Itapety	18.866	18.179	7.955	4.461	(198)	(198)	(836)	7.954	8.422
SCP Helbor Horizons	-	-	-	-	-	-	356	-	-
SCP Helbor Victoria Home Club	1.054	1.034	983	39	121	97	414	786	1.113
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliarios Ltda	337	337	130	1.475	82	82	3.019	130	10.737
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliarios Ltda	12.572	12.572	2.220	-	(197)	(197)	(63)	2.220	1.516
SPE Av. São João 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	95.466	91.818	26.880	42.900	10.799	10.798	9.843	26.877	34.877
SPE Novaes Investimentos Imobiliarios Ltda	6.376	6.368	5.652	844	352	352	2.446	5.652	11.030
SPE Seis Investimentos Imobiliarios Ltda	2.498	2.498	1.224	132	150	150	4.556	1.224	16.872
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliarios Ltda	35.229	34.635	12.559	11.376	(657)	(591)	4.322	11.303	14.909

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

<i>SPE Washington Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	34.072	33.463	11.651	17.141	4.490	4.041	2.460	10.486	7.795
<i>SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	6.874	6.874	4.497	-	(40)	(40)	(18)	4.496	4.086
<i>SPE Aicás Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	2.752	2.670	1.383	1.823	(213)	(213)	3.664	1.383	2.646

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2012					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	31/12/2011
<i>SPE Portugal Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	2.892	2.786	443	1.808	414	414	2.396	443	6.068
<i>SPE Americo Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	15.335	14.968	6.906	13.204	3.414	3.414	893	6.905	4.691
<i>SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	49.675	38.029	22.980	20.735	3.778	3.778	5.133	22.977	16.449
<i>SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	39.014	36.961	5.994	17.826	3.548	3.547	2.517	5.994	7.836
<i>SPE Iperoig Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	11.321	10.813	4.113	6.483	1.557	934	447	2.468	1.294
<i>SPE LM Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	67.609	67.364	29.565	18.329	5.070	5.069	11.423	29.562	33.442
<i>SPE Nebias Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	43.502	42.132	3.030	16.171	(1.879)	(1.503)	15.632	2.424	29.319
<i>SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	7.517	7.315	1.438	8.361	2.028	1.622	2.493	1.150	10.362
<i>SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	17.487	16.640	6.971	9.237	(5.386)	(5.385)	7.299	6.970	19.455
<i>SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	12.501	12.282	5.271	5.106	1.610	1.610	1.935	5.270	6.560
<i>SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	15.828	15.076	9.515	7.617	(495)	(495)	730	9.514	13.409
<i>SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	29.344	28.176	11.417	13.599	3.971	3.772	2.824	10.846	8.594
<i>SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	435	435	433	-	18	18	23	433	414
<i>SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	20.021	15.753	13.294	12.365	3.170	2.853	1.131	11.965	10.912
<i>SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	28.384	27.359	11.595	13.544	4.048	3.845	2.424	11.015	6.980
<i>SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	16.440	8.457	3.721	11.765	1.055	950	(149)	3.349	1.454
<i>SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	12.856	12.379	5.111	4.738	(358)	(358)	(384)	5.110	12.537
<i>SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	20.144	10.720	8.654	12.957	3.976	2.783	(273)	6.058	4.045
<i>SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	27.994	27.501	13.618	13.199	3.936	3.936	1.809	13.616	6.131
<i>SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	45.897	45.187	14.534	18.235	4.196	3.147	934	10.901	7.529
<i>SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	22.428	21.987	4.100	5.666	13	10	1.185	3.075	5.465
<i>SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	26.253	25.829	6.241	8.498	1.799	1.349	1.323	4.681	5.957
<i>SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	19.771	19.211	9.561	9.258	2.973	2.676	1.439	8.605	5.930
<i>SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	817	817	813	-	(932)	(932)	46	813	1.745

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

<i>SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	15.339	11.335	9.109	9.650	4.139	2.898	428	6.376	4.830
<i>SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	743	743	743	-	2	2	(52)	594	592
<i>SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.543	10.527	8.735	210	(552)	(497)	(1.234)	7.861	7.323
Informações financeiras resumidas									
das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2012						Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	31/12/2011
<i>SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	28.315	26.860	3.916	18.971	3.370	2.696	1.178	3.133	1.892
<i>SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	23.476	23.448	10.613	14.154	3.281	3.280	2.421	10.612	5.982
<i>SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	27.811	27.017	4.878	23.163	6.019	5.417	3.343	4.390	1.673
<i>SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	21.111	8.212	4.146	13.517	3.763	3.575	2.594	3.938	838
<i>SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	34.431	32.880	17.674	17.379	5.519	4.967	2.543	15.907	10.129
<i>SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	42.237	42.205	3.243	-	(143)	(143)	(50)	3.242	1.285
<i>SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	33.468	18.595	14.569	23.497	5.075	4.060	16	11.656	3.956
<i>SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	36.164	18.485	15.449	19.807	6.251	5.001	2.159	12.359	6.918
<i>SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	25.273	18.194	13.703	14.284	5.270	5.007	1.761	13.018	12.131
<i>SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	31.647	31.647	1.497	-	(409)	(287)	(29)	1.048	1.334
<i>SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	1.692	1.692	1.681	-	5	5	-	1.681	1.226
<i>SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	17.148	16.180	10.171	11.614	2.547	2.038	1.290	8.137	1.819
<i>SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	38.281	37.590	19.542	15.748	3.387	3.387	2.460	19.540	6.954
<i>SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	36.987	36.791	19.310	17.685	3.079	3.079	2.121	19.308	6.681
<i>SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	6.403	6.403	3.020	-	1	1	(197)	3.019	2.918
<i>SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	261	261	257	-	(2)	(2)	-	231	8
<i>SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	16.633	15.994	11.849	22.612	4.934	4.933	(111)	11.848	8.764
<i>SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	21.893	21.185	19.637	22.799	3.110	2.333	(20)	14.728	4.370
<i>SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	5.734	5.734	4.759	-	(86)	(86)	(103)	4.758	4.444
<i>SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	309	309	309	-	1	1	-	309	8
<i>SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	12.015	12.015	552	-	5	5	(32)	552	447
<i>SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	20.286	17.297	8.042	16.588	1.617	1.132	(215)	5.629	5.425
<i>SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	21.594	21.594	3.972	-	(127)	(101)	(29)	3.177	1.959
<i>SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	29.087	29.087	211	-	-	-	-	211	212
<i>SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários</i>	15.039	15.039	206	-	(1)	(1)	(1)	206	206

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

<i>Ltda</i>	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2012					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	31/12/2011
<i>SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.852	9.502	3.343	7.180	187	150	(199)	2.675	2.005
<i>SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.339	9.339	4.935	-	(82)	(82)	(67)	4.935	3.617
<i>SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	24.944	21.812	9.660	9.204	696	522	(211)	7.245	5.373
<i>SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	35.107	26.698	10.078	24.940	3.494	2.625	(281)	7.559	8.868
<i>SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	29	29	29	-	(4)	(4)	(16)	29	33
<i>SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	716	716	716	-	(116)	(116)	(13)	716	33
<i>SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	18.775	13.420	5.275	7.483	529	389	25	4.220	2.146
<i>SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	21.247	12.013	2.523	10.673	3.235	1.618	1.427	1.261	4.384
<i>SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	6.697	6.697	5.107	2.824	(538)	(484)	(15)	4.596	3.910
<i>SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	13.842	10.026	9.083	5.560	1.220	915	328	6.812	5.109
<i>SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	8.969	7.570	4.575	3.336	(163)	(146)	(23)	4.117	5.794
<i>SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	25.744	17.164	2.377	-	(215)	(162)	-	1.399	660
<i>SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	13.466	12.795	3.263	3.339	(930)	(744)	(20)	2.611	3.634
<i>SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	11.405	11.405	369	-	(30)	(30)	(92)	369	299
<i>SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.437	10.025	8.328	12.596	2.103	2.103	(201)	8.327	6.424
<i>SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	7.088	4.909	2.307	-	(39)	(39)	(90)	2.307	2.046
<i>SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	40	40	40	-	-	-	(2)	40	41
<i>SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	32.977	32.977	1.170	-	(439)	(351)	(2)	936	287
<i>SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	8.569	8.569	5.334	-	(54)	(43)	(14)	4.267	4.031
<i>SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.286	10.286	370	-	(223)	(111)	(9)	185	96
<i>SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	4.714	4.714	4.377	-	(231)	(208)	(46)	3.939	3.067
<i>SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	8.274	5.114	4.027	8.065	1.743	1.220	(486)	2.819	409
<i>SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	6.995	6.995	337	-	(80)	(64)	(18)	270	214
<i>SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.599	10.488	8.237	4.663	925	831	(24)	7.413	3.412
<i>SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.274	8.554	2.793	-	2	2	(19)	2.792	2.641
<i>SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.502	9.502	9.496	-	14	12	(77)	8.546	4.979
<i>SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	12.032	12.032	7.160	-	(485)	(388)	(15)	5.728	5.195
<i>SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	25.757	25.757	1.135	-	(374)	(299)	(1)	908	167

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

<i>SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	8	8	8	-	(1)	-	(1)	7	7
<i>SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	45.121	36.721	823	-	(10)	(10)	(28)	823	333
<i>SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	15.869	15.676	8.850	-	2	1	(10)	5.310	4.048
	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2012					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	31/12/2011
<i>SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	15.973	13.713	7.877	5.031	(169)	(135)	(112)	6.301	12.191
<i>SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.931	10.812	3.145	4.875	343	308	(16)	2.831	677
<i>SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	8	8	8	-	-	-	(1)	8	8
<i>SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	231	231	231	-	(4)	(4)	(1)	231	235
<i>SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	-	-	(1)	9	9
<i>SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	137	137	136	-	(23)	(23)	(1)	136	9
<i>SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	21.877	21.877	6.942	-	(17)	(17)	(1)	6.247	109
<i>SPE Hesa 121 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.139	9.139	9.037	-	(91)	(64)	(12)	6.326	6.180
<i>SPE Hesa 123 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	81.807	81.807	589	-	(71)	(71)	-	589	9
<i>SPE Hesa 124 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	156	156	156	-	(3)	(3)	-	156	9
<i>SPE Hesa 125 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	310	310	310	-	-	-	-	310	9
<i>SPE Hesa 128 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	11.737	11.737	1.952	-	(8)	(8)	-	1.952	9
<i>SPE Hesa 129 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	20.495	19.588	5.989	24.732	4.280	3.414	-	4.791	9
<i>SPE Hesa 130 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.920	10.920	1.279	-	(30)	(30)	-	1.279	10
<i>SPE Hesa 131 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	209	209	209	-	(1)	(1)	-	209	-
<i>SPE Hesa 132 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	309	309	309	-	(1)	(1)	-	309	-
<i>SPE Hesa 133 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	207	207	158	-	(2)	(2)	-	158	-
<i>SPE Hesa 134 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	7.716	7.716	2.139	-	(21)	(16)	-	1.712	-
<i>SPE Hesa 135 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 136 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	209	209	209	-	(1)	(1)	-	209	-
<i>SPE Hesa 137 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	109	109	109	-	(1)	(1)	-	109	-
<i>SPE Hesa 138 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	260	260	260	-	-	-	-	260	-
<i>SPE Hesa 140 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	428	428	223	-	(37)	(37)	-	223	-
<i>SPE Hesa 141 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	117	117	109	-	(1)	(1)	-	109	-

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2012					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	31/12/2011
<i>Ltda</i>									
<i>SPE Hesa 142 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 143 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	291	291	289	-	(21)	(21)	-	289	-
<i>SPE Hesa 144 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 145 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	1.409	1.409	1.409	-	(1)	(1)	-	1.409	-
<i>SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	1	1	1	-	(9)	(9)	-	1	-
<i>SPE Hesa 147 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 148 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 149 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 150 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9	9	9	-	(1)	(1)	-	9	-
<i>SPE Hesa 82 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	-	-	-	-	-	-	(55)	-	-
<i>SPE Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	-	-	-	-	-	(19)	(22)	-	763
<i>SPE Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	9
<i>SPE Hesa 127 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	9
<i>SPE Vergueiro Investimentos Imobiliários Ltda</i>	147.781	99.742	27.601	-	(1.241)	(1.055)	(28)	21.024	12.559
<i>SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda</i>	2.149	2.065	676	1.399	657	394	1.839	405	4.265
<i>SPE Emílio Investimentos Imobiliários Ltda</i>	19.150	18.876	13.028	11.123	1.879	1.785	4.256	12.377	18.667
<i>SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	18.583	18.583	2.883	-	(469)	(187)	(157)	1.153	721
<i>SPE Salvador Incorporação 1 Ltda</i>	7.106	6.951	3.634	4.217	1.243	808	61	2.362	6.046
<i>Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	31.859	30.616	1.937	18.937	1.927	963	3.938	968	26.775
<i>SPE Goiania Incorporação 14 Ltda - Green Style</i>	5.183	4.933	4.816	204	236	165	955	3.371	3.270
<i>SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	5.733	5.495	1.049	1.468	1.027	719	2.441	734	6.798
<i>SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.424	8.768	7.233	2.225	428	300	(722)	5.063	4.763
<i>SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	5.767	5.424	296	14.109	357	250	1.524	207	5.138
<i>SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	23.402	22.978	3.343	14.386	2.816	1.972	752	2.340	1.789
<i>SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	6.195	6.152	739	3.072	726	509	2.579	517	2.886
<i>SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	5.853	5.559	2.094	14.626	3.080	2.156	2.280	1.466	3.041
<i>SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	17.607	17.568	15.751	7.638	742	297	(40)	6.301	5.604
<i>SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	139.190	90.851	49.744	81.160	37.162	18.581	7.661	24.872	19.861

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de Setembro de 2012					Equivalência Patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de Investimentos em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	31/12/2011
<i>SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	29.263	20.137	18.844	12.721	6.077	4.254	2.612	13.191	8.937
<i>SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	22.027	13.885	12.709	11.094	4.254	2.978	2.163	8.896	5.533
<i>SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	22.220	21.560	4.056	9.764	356	249	1.608	2.839	5.355
<i>SPE Parque Flamboyant 2 Ltda</i>	1.540	1.163	(597)	879	(1.013)	(709)	2.330	(418)	3.466
<i>SPE Goiania Incorporação 15 Ltda</i>	5.329	5.329	690	3.575	1.150	805	2.202	483	5.898
<i>SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	14.800	11.785	3.172	-	47	28	14	1.903	1.425
<i>SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	28.512	14.692	11.039	22.562	4.420	3.094	1.159	7.728	3.829
<i>SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	28.288	12.049	8.215	20.894	4.570	3.199	1.377	5.750	3.181
<i>SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	58.834	58.834	2.175	-	(120)	(60)	(77)	1.087	1.073
<i>SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	33.375	25.648	8.960	17.621	2.572	1.801	360	6.272	4.051
<i>SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	26.840	26.605	9.188	22.945	4.310	2.586	(125)	5.513	1.996
<i>SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	1.930	1.930	1.914	-	(417)	(292)	(105)	1.340	1.352
<i>SPE Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	11.211	11.211	6.248	-	(38)	(42)	(19)	3.749	4.235
<i>SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	23.440	22.320	10.616	22.167	7.160	3.580	(3)	5.308	678
<i>SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	28.139	28.139	858	-	2	1	(1)	429	328
<i>SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	31.813	31.438	3.867	-	(47)	(33)	14	2.707	1.900
<i>Tapirapé Empreendimentos Ltda</i>	131.409	127.132	70.559	97.710	53.196	26.598	8.685	35.279	20.288
<i>Jacarandá Incorporadora Ltda</i>	183.316	171.340	84.757	#####	63.169	31.585	7.171	42.378	29.650
<i>SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	74.501	34.847	30.715	59.424	16.628	8.308	1.154	15.358	4.743
<i>SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	15.323	15.323	15.248	-	(549)	(274)	-	7.624	7.498
<i>SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	11.803	11.803	11.660	-	(654)	(327)	(2)	5.830	5.082
<i>SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	11.580	11.580	11.313	-	(154)	(142)	(39)	9.616	10.665
<i>SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	72.493	70.392	65.935	15.705	6.889	3.443	(65)	32.968	34.773
<i>SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	10.747	8.500	2.291	3.387	(194)	(105)	1.111	1.237	1.342
<i>Baeta Neves Empreendimento imobiliário SPE Ltda</i>	11.691	11.691	8.710	4.549	(1.618)	(971)	(40)	5.226	4.637
<i>SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	44.239	43.929	16.566	55.151	15.005	11.205	496	12.425	24.329
<i>SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	9.151	9.151	9.149	-	(327)	(228)	(50)	6.405	6.563
<i>Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda</i>	4.627	4.627	4.531	-	(408)	(204)	(18)	2.265	469
<i>SPE Hesa 122 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	32.745	30.762	23.222	-	72	58	10	18.578	12.800
<i>SPE Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda</i>	52.066	52.066	32.066	-	(44)	(43)	-	16.033	9

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

<i>SPE BRASIL INCORPORAÇÃO 44 LTDA</i>	267.419	267.419	785	-	(1)	(1)	-	471	-
<i>Residencial Goiânia Alpes S/A -</i>									
<i>Residencial Trinidad Life Style</i>	1.073	1.039	1.001	-	(120)	(54)	169	451	613
<i>Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A</i>									
<i>- Aton Business Style</i>	367	367	362	-	(1)	-	39	163	303
<i>Sociedade Residencial Oeste 13 S/A -</i>									
<i>Residencial Sol de La Plaza</i>	-	-	-	-	-	-	19	-	-
Informações financeiras resumidas						Equivalência Patrimonial		Saldo de	
das coligadas e controladas						(controladora) dos		Investimentos	
em 30 de Setembro de 2012						exercícios findos em		em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	31/12/2011
<i>New Business Style</i>	2.334	1.866	1.804	-	107	64	201	1.082	1.870
<i>Absolut Bussines Style</i>	1.067	1.059	918	1.548	935	374	158	374	939
<i>Residencial La Piazza</i>							76		2.768
						248.744	183.334	1.007.584	967.714
Juros incorridos pela controladora e apropriados aos empreendimentos das sociedades controladas (1)						-	-	21.596	18.814
Ágio fundamentado na mais-valia do valor justo dos terrenos (2)						-	-	18.944	22.730
Outros						-	-	1.589	-
Em sociedades controladas						248.744		1.049.713	1.009.258
<i>Residencial La Piazza</i>	4.505	4.500	5.088	1.905	1.399	28		1.730	
						248.772	183.334	1.051.443	1.009.258

(1) Os juros incorridos sobre as debêntures de emissão da controladora, cujos recursos foram remetidos para as sociedades controladas através de aumento de capital, são capitalizados aos empreendimentos em que os recursos foram aplicados e estão sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas, na rubrica de despesas financeiras da controladora e de custo dos imóveis vendidos nas demonstrações financeiras consolidadas.

(2) O ágio, fundamentado na mais-valia dos terrenos existentes nas sociedades adquiridas, estão apresentados nos saldos consolidados da rubrica de Imóveis a Comercializar (Nota 8).

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

12. 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 2010	1.770	371	772	1.604	-	4.517
Adições	689	514	608	21	1.457	3.289
Baixa	-	(83)	-	-	(591)	(674)
Saldos em 31 de dezembro 2011	2.459	802	1.380	1.625	866	7.132
Adições	418	-	345	57	413	1.233
Baixa	-	(288)	-	-	-	(288)
Saldos em 30 de setembro de 2012	2.877	514	1.725	1.682	1.279	8.077
Depreciação						
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(833)	(147)	(199)	(296)	-	(1.475)
Depreciação do exercício	(368)	(105)	(72)	(161)	-	(706)
Baixa	-	65	-	-	-	65
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(1.201)	(187)	(271)	(457)	-	(2.116)
Depreciação do exercício	(349)	(86)	(110)	(120)	-	(665)
Baixa	-	156	-	-	-	156
Saldos em 30 de setembro de 2012	(1.550)	(117)	(381)	(577)	-	(2.625)
Valor residual						
Saldos em 30 de setembro de 2012	1.327	397	1.344	1.105	1.279	5.452
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.258	615	1.109	1.168	866	5.016
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%		

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

	Consolidado					
	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e Utensílios	Instalações, Máquinas e Equipamentos	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	Total do ativo Imobilizado
Custo ou avaliação						
Saldos em 31 de dezembro de 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)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.459	802	1.391	1.625	45.743	52.020
Adições	418	-	346	57	10.625	11.446
Baixas	-	(288)	(11)	-	(27.117)	(27.416)
Saldos em 30 de setembro de 2012	2.877	514	1.726	1.682	29.251	36.050
Depreciação						
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(833)	(147)	(205)	(296)	(16.331)	(17.812)
Depreciação do exercício	(369)	(105)	(73)	(161)	(11.623)	(12.331)
Baixa	-	64	-	-	-	64
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(1.202)	(188)	(278)	(457)	(27.954)	(30.079)
Depreciação do exercício	(347)	(85)	(113)	(120)	(8.446)	(9.111)
Baixa	-	156	8	-	26.533	26.697
Saldos em 30 de setembro de 2012	(1.549)	(117)	(383)	(577)	(9.867)	(12.493)
Valor residual						
Saldos em 30 de setembro de 2012	1.328	397	1.343	1.105	19.384	23.557
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.257	614	1.113	1.168	17.789	21.941
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 30 de setembro de 2012.

Notas Explicativas

13. Intangível

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

	Controladora e Consolidado		
	Software	Outros	Total
Custo ou avaliação			
Saldos em 31 de dezembro de 2010	996	3	999
Adições	243	-	243
Transferencia			-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.239	3	1.242
Adições	684	-	684
Transferencia			-
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>1.923</u>	<u>3</u>	<u>1.926</u>
Amortização			
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(452)	(1)	(453)
Amortização do exercício	(185)	-	(185)
Transferencia			-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(637)	(1)	(638)
Amortização do exercício	(203)	-	(203)
Transferencia			-
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>(840)</u>	<u>(1)</u>	<u>(841)</u>
Valor residual			
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>1.083</u>	<u>2</u>	<u>1.085</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	<u>602</u>	<u>2</u>	<u>604</u>

14. Imposto de renda e contribuição social a pagar

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

	Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011
No início do período	9.851	8.732
Pagamentos efetuados	(29.724)	(23.166)
Encargo do período (Nota 9.1 (b))	<u>31.314</u>	<u>23.185</u>
No fim do período	<u>11.441</u>	<u>8.751</u>

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

15. Financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Financiamento de obras (a)	-	-	727.469	559.653
Contas garantidas e outras (b)	-	7	1.023	11.415
	-	7	728.492	571.068
Passivo circulante	-	(7)	(436.960)	(427.903)
Passivo não circulante	-	-	291.532	143.165

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

(b) *Empréstimos, tendo como garantia notas promissórias e aval do acionista controlador, remunerados a taxa média de 1,35% a.m.*

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

	Consolidado	Consolidado
	30/09/2012	31/12/2011
2013	70.997	138.558
2014	147.203	4.607
2015	66.132	
2016	7.200	
Passivo não circulante	291.532	143.165

16. Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Primeira emissão	55.656	179.563
Segunda emissão	94.438	-
	150.094	179.563
Passivo circulante	(46.668)	(41.941)
Passivo não circulante	103.426	137.622

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

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

	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2013	6.922	41.119
2014	41.119	41.119
2015	13.846	13.846
2016 em diante	<u>41.538</u>	<u>41.538</u>
Passivo não circulante	<u><u>103.426</u></u>	<u><u>137.622</u></u>

Características das debêntures (Oferta restrita):

	<u>Primeira emissão</u>	<u>Segunda emissão</u>
Data de registro/emissão	02/07/2007	01/10/2010
Conversível em ações	Não	Não
Datas de vencimento	Carência inicial de 2 anos, amortizados semestralmente. Primeira liquidação efetuada em julho de 2009.	Carência inicial de 2 anos, amortizados semestralmente. Primeira liquidação será efetuada em outubro de 2012.
Remuneração (taxas anuais) - %	106,5% CDI, devidos semestralmente.	CDI+1,8% ao ano, devidos semestralmente.
Espécie de garantia	Fiança	Nihil - quirografária
Valor nominal	150.000	1.000
Quantidade de títulos emitidos	1	90
Montante emitido	150.000	90.000

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

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

17. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:				
Variação do IGPM	-	-	11.755	5.809
Variação do INCC	-	-	23.327	7.141
Variação do CDI	-	100	100	8.149
Fixo	100	6.900	19.198	40.105
Total	100	7.000	54.380	61.204
Circulante	(100)	(6.900)	(36.555)	(45.192)
Não Circulante	-	100	17.825	16.012

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

Ano de vencimento	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
2013	-	100	11.492	15.872
2014	-	-	3.087	118
2015	-	-	2.646	22
A partir de 2016	-	-	600	
Total	-	100	17.825	16.012

18. Aquisições de participações societárias

Sociedade controlada adquirida	Encargos financeiros	Controladora e Consolidado	
		30/09/2012	31/12/2011
Klabin Segal SP 29 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda	INCC	10.810	10.125
Klabin Segal SP 28 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda	INCC	9.857	9.540
Acurana Invest. Imobiliários Ltda	INCC	2.606	2.607
Total		23.273	22.272
Passivo circulante		(7.068)	(1.812)
Passivo não circulante		16.205	20.460

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

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

<u>Ano</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2013	6.507	6.709
2014	5.398	6.079
2015	4.252	5.630
2016	<u>48</u>	<u>2.042</u>
Passivo não circulante	<u><u>16.205</u></u>	<u><u>20.460</u></u>

19. Adiantamento de clientes

São compostos por:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Recebimentos superiores a receita apropriada (Nota 2.2)	1.194	1.352	36.526	34.360
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	848.117	576.144
Total	1.194	1.352	884.643	610.504
Circulante	<u>(1.194)</u>	<u>(1.352)</u>	<u>(106.997)</u>	<u>(88.655)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>777.646</u>	<u>521.849</u>

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

20. Provisões**a. Provisão para contingências**

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

<u>Provisão para Contingências</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Previdenciárias	3.601	-	3.601	-
Tributárias	906	906	15.566	12.690
Civil	251	251	251	251
Trabalhistas	<u>291</u>	<u>291</u>	<u>291</u>	<u>291</u>

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em

30 de setembro de 2012

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

5.049 1.448 19.709 13.232

Movimentação das provisões:

					Controladora
	Previdenciárias	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
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
(+) Complemento de provisão	3.601	-	-	-	3.601
(+) Atualização monetária	-	-	-	-	-
(-) Reversão de provisão não utilizada	-	-	-	-	-
Saldos em 30 de setembro de 2012	3.601	906	291	251	5.049

					Consolidado
	Previdenciárias	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
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
(+) Complemento de provisão	3.601	2.876	-	-	6.477
(+) Atualização monetária	-	-	-	-	-
(-) Reversão de provisão não utilizada	-	-	-	-	-
Saldos em 30 de setembro de 2012	3.601	15.566	291	251	19.709

b) Outros processos em andamento (Classificação de perda “Possíveis”)

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda, cujas expectativas de perdas é considerado pela administração, e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos, como possível, e para os quais nenhuma provisão foi reconhecida, como segue:

Natureza	Controladora e Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Tributárias	7	7
Cíveis	3.500	3.500
Trabalhistas	1.500	1.500
	5.007	5.007

c) Considerações adicionais sobre contingências relacionadas com atrasos na entrega de unidades

50

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

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

Em meados de 2011, a partir do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - Secovi-SP com o Ministério Público, a Companhia e suas controladas passaram a incluir em seus contratos de venda cláusula contratual, informando de maneira clara e precisa, além do prazo estimado da obra e a tolerância máxima de 180 dias em relação ao prazo estimado para conclusão da construção, as seguintes cláusulas penais: (i) multa compensatória no valor correspondente a 2% da quantia até então paga pelo adquirente, corrigido pelo índice de correção monetária previsto no contrato; e (ii) multa moratória no valor correspondente a 0,5% ao mês do montante pago, corrigido conforme o contrato e incidente a partir do final do prazo de tolerância. O valor das multas, quando aplicável, será calculado na ocasião da entrega das chaves e pagas na outorga da escritura definitiva de compra e venda ou em até 90 dias contados do recebimento das chaves, o que ocorrer primeiro.

Para os empreendimentos que estão sendo ou está previsto serem entregues em atraso superior a 180 dias, inexistente, dessa forma, qualquer termo contratual ou legislação que determine punição para a Companhia e suas controladas para compensar os adquirentes de imóveis de operações de venda realizadas, motivo pelo qual nenhuma provisão a esse respeito vem sendo consignada nas demonstrações financeiras. Todavia, a Companhia e suas controladas vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos cíveis que vem sendo movidos individualmente por cada adquirente, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina provisões específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos.

d) Considerações adicionais sobre garantias

A totalidade dos empreendimentos vendidos possuem prazo de garantia de 5 anos, sendo a Companhia a responsável legal pelo cumprimento dessa exigência. Por outro lado, a Companhia contrata terceiros para realizar a construção, em cujos contratos estes são responsáveis pelos custos de garantias, havendo uma retenção de 3% dos pagamentos da obra por período de até 6 meses após seu término.

Baseados nos referidos contratos e na inexistência de histórico de encargos de garantia assumidos pela Companhia, a administração não tem expectativas de que venha a incorrer em gastos futuros com garantia em seus empreendimentos, motivo pelo qual não constituiu provisões para esses encargos.

21. Débitos com participantes em sociedades em conta de participação

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

Conforme descrito na nota 2.1, é realizada a consolidação integral das SCPs onde a Companhia participa como sócia ostensiva, destacando-se a parcela correspondente aos participantes como passivo financeiro.

22. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia está representado por 195.290.721 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas.

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

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

assim de 65.096.907 ações para 195.290.721 ações.

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

b) Reserva de Lucros

A reserva de lucros corresponde aos lucros retidos, conforme orçamento de capital aprovado em Assembleia Geral Ordinária. (Nota 23).

c) 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.

22.1 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.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 16 de abril de 2012, foi aprovada a distribuição do dividendo mínimo obrigatório, no montante de R\$ 70.937, tendo o mesmo sido pago em 26 de abril de 2012.

22.2 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, no montante de R\$ 13.236.

23. 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 Assembleia 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	<u>1.559.234</u>
<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	<u>1.559.234</u>

(*) Parcela retida, calculada nos termos do art. 34 (i) do Estatuto Social da Companhia.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

24. Participação de acionistas não controladores

Os montantes destacados no balanço patrimonial (patrimônio líquido) e no resultado do período 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 são exclusivos da Companhia (não compartilhado com terceiros), destacando-se a parcela correspondente aos participantes.

25. Cobertura de seguros

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

26. 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.

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 significativa para o valor de mercado.

Após as análises efetuadas, a administração concluiu que o valor justo dos ativos e passivos financeiros se aproximam de seu respectivos saldos contábeis.

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 se aproximam do valor justo.

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação de:

- Caixa e equivalentes de caixa: variação do CDI
- Contas a receber: variação do IGPM e INCC;
- Empréstimos e financiamentos: Taxa Referencial – TR
- Debêntures: taxa DI
- Contas a pagar de participações societárias: variação do INCC
- Credores por imóveis compromissados: Variação do INCC e do CDI

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.

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 30 de setembro de 2012, 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 30 de setembro de 2012:

<u>Operação</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I provável</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
Aplicações financeiras	CDI	10,03%	7,52%	5,02%
Posição em 30.09.2012		10.354	7.763	5.182
R\$ 103.232 (Nota 5 e 6)				

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 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas pela pesquisa Focus publicada pelo Banco Central do Brasil em 1 de novembro de 2012, definiu-se a taxa provável para o CDI para os próximos 12 meses em 7,75% ao ano, o que equivale aos cenários prováveis de 8,25% ao ano e 9,69% 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 30 de setembro de 2012.

<u>Operação</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I provável</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
Debêntures	106,5% do CDI	8,52%	10,32%	12,38%
Posição em 30.09.2012		4.592	5.744	6.890
R\$ 55.656 (Nota 14)				
Debêntures	CDI + 1,80% ao ano	9,69%	11,66%	13,63%

Notas Explicativas

Helbor Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

Posição em 30.09.2012	9.151	11.011	12.872
R\$ 94.438 (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 de 30 de setembro de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Na ausência de projeções oficiais para a TR, assumiu-se como cenário provável uma taxa de 0,24% ao ano, acumulada dos últimos 12 meses (outubro de 2011 a setembro de 2012), o que equivale ao cenário provável de 10,77% 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 setembro de 2012 até setembro de 2013. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o fator de risco TR, a partir do saldo existente em 30 de setembro de 2012.

<u>Operação</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I provável</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
Financiamentos de obras	TR+10,50%	10,77%	10,84%	10,90%
Posição em 30.09.2012		78.348	78.858	79.294
R\$ 727.469 (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 dos 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 de forma centralizada pela área de Gestão de Finanças 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

A análise dos vencimentos dos passivos financeiros da Companhia e suas controladas com vencimento superior a 1 ano estão indicados nas correspondentes Notas Explicativas.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa aplicados em papéis de conglomerado financeiro, cujo Banco possui rating “Global Scale” classificado pela Standard and Poor’s como “BBB/Stable/A-3”.

Com relação a carteira de contas a receber, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada operação de venda. Ressalta-se que parcela substancial das vendas são efetuadas ainda enquanto os empreendimentos estão em construção e a posse dos imóveis, quando concluídos, somente é transferida caso o cliente esteja adimplente com as condições contratuais. Adicionalmente, para a carteira de recebíveis remanescente à transferência da posse, os contratos de venda prevêm a alienação fiduciária dos bens alienados, até que o preço seja integralmente pago.

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

c) Risco de taxas de juros

Os resultados da Companhia e suas controladas estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre os ativos e passivos financeiros, como melhor detalhado na análise de sensibilidade.

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 Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às 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	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Financiamentos e debêntures	150.094	179.570	878.586	750.631
Caixa e equivalente de caixa	(15.500)	(24.045)	(157.918)	(190.641)
Títulos e valores mobiliários	-	(20.328)	(56.727)	(20.328)
Dívida líquida	134.594	135.197	663.941	539.662
Patrimônio líquido	1.055.769	846.197	1.127.136	908.993
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.190.363	981.394	1.791.077	1.448.655
%	11,31	13,78	37,07	37,25

27. Fianças

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

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

Em 30 de setembro de 2012 os créditos garantidos somam R\$ 435.196 conforme demonstrado a seguir:

<i>SPE'S</i>	<i>R\$</i>
<i>HESA 96 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>46.008</i>
<i>Trav.São Jose Investimentos Imob.Ltda</i>	<i>6.165</i>
<i>HESA 84 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>20.895</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>

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

<i>Iperoiq 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 18 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>8.000</i>
<i>HESA 21 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>9.025</i>
<i>HESA 31 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>1.192</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 48 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>3.000</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>3.920</i>
<i>HESA 74 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>26.300</i>
<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>1.500</i>
<i>HESA 113 - Investimentos Imobiliarios Ltda</i>	<i>6.140</i>
Total	435.196

28. Plano de opções de compra de ações

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

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de julho de 2011, foi aprovado o novo programa de opção de compra de ações da Companhia, bem como a outorga de 980.000 opções de compra aos beneficiários, para aquisição de um total de 980.000 ações ordinárias de sua emissão, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Programa e dentro do limite estabelecido no Plano de Opção de Compra de Ações, aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 08 de outubro de 2007.

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

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

Em virtude do desdobramento das ações (Nota 22), em 15 de outubro de 2012, os contratos de opções de ações foram aditados, alterando a quantidade de ações outorgadas de 980.000 para 2.940.000, mantendo a isonomia do contrato anterior.

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

O valor do prêmio calculado de acordo com o modelo Black & Scholes foi de R\$ 2,63 por ação, sendo levado a resultado o valor de R\$ 3.807 no período findo em 30 de setembro de 2012, integralmente apresentado em contrapartida do patrimônio líquido.

a) Movimentação das opções

As variações na quantidade de opções de compra de ações e em seus correspondentes preços médios ponderados, como apresentados a seguir:

	Preço médio de exercício por ação em reais	Opções
Outorgadas em 8 de julho de 2011	2,63	2.940.000
Rescisões de contrato de trabalho de beneficiários que não transcorreu o prazo de carência		
Em 30 de setembro de 2012	<u>2,63</u>	<u>2.940.000</u>

b) Metodologia de precificação e contabilização

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. A estimativa foi realizada na data da concessão, totalizando R\$ 7.732, dos quais R\$ 6.444 foi apropriado até 30 de setembro de 2012 (R\$ 3.807 no período), estando apresentado como despesas operacionais, em contrapartida no Patrimônio Líquido.

As premissas utilizadas na precificação do programa de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 33,27%; (ii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, de 9,43%; e (iii) prazo de vida de 18 meses.

29. Receita

Abaixo a composição da receita:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
<u>Receita</u>				
Com venda de imóveis	5.884	5.836	1.125.529	900.681
Taxa de administração	1.494	4.357	1.394	924
	7.378	10.193	1.126.923	901.605
Ajuste a valor presente	4	74	12.657	(10.179)
Distratos e descontos	(852)	(1.433)	(36.043)	(27.282)

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

Tributos sobre vendas	(621)	(992)	(37.848)	(29.316)
Receita	5.909	7.842	1.065.689	834.828

30. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Pessoal	(14.768)	(11.035)	(14.768)	(11.039)
Honorários da diretoria e do conselho de administração	(4.088)	(3.410)	(4.088)	(3.410)
Programa de opções de compra de Ações	(3.806)	(1.327)	(3.807)	(1.326)
Ocupação	(2.416)	(1.898)	(4.721)	(2.788)
Serviços profissionais	(5.515)	(3.016)	(11.174)	(6.681)
Materiais Gerais	(1.747)	(972)	(1.981)	(1.165)
Despesas legais	(566)	(787)	(1.977)	(2.735)
Despesas com depreciação e amortização	(868)	(649)	(869)	(649)
Outras despesas administrativas	(959)	(874)	(2.886)	(1.678)
	<u>(34.733)</u>	<u>(23.968)</u>	<u>(46.271)</u>	<u>(31.471)</u>
Despesas Tributarias	(105)	(276)	(1.932)	(832)
	<u>(34.838)</u>	<u>(24.244)</u>	<u>(48.203)</u>	<u>(32.303)</u>

31. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Publicidade e propaganda	(478)	(227)	(19.938)	(15.647)
Stand de venda	(3)	-	(9.800)	(10.070)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(4.169)	(4.453)
Comissões de vendas	(110)	(72)	(27.189)	(19.213)
Taxa de administração	(135)	-	(855)	(597)
	<u>(726)</u>	<u>(299)</u>	<u>(61.951)</u>	<u>(49.980)</u>

32. Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Receitas de aplicações financeiras	2.039	6.046	9.806	17.645
Variação monetária ativa	1.700	1.010	18.864	8.303
Outras receitas financeiras	1.690	1.521	22.703	13.596
	<u>5.429</u>	<u>8.577</u>	<u>51.373</u>	<u>39.544</u>

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em

30 de setembro de 2012

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

<u>Despesas financeiras</u>				
Juros pagos ou incorridos (a)	(8.878)	(10.931)	(8.303)	(1.926)
Varição monetária passiva	(1.683)	(266)	(3.823)	(2.994)
Despesas bancárias	(86)	(26)	(561)	(653)
Outras despesas financeiras	<u>(428)</u>	<u>(72)</u>	<u>(12.911)</u>	<u>(6.153)</u>
	<u>(11.075)</u>	<u>(11.295)</u>	<u>(25.598)</u>	<u>(11.726)</u>
Financeiras líquidas	<u>(5.646)</u>	<u>(2.718)</u>	<u>25.775</u>	<u>27.818</u>

(a) Os recursos captados através das debêntures são transferidos para as sociedades controladas, as quais os aplicam no custeio dos empreendimentos. Os juros relativos às debêntures são capitalizados na rubrica de investimentos na controladora e posteriormente apropriados ao resultado da controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, os encargos são capitalizados como imóveis a comercializar e posteriormente apropriados ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas. No período findo em 30 de setembro de 2012, foram capitalizados o montante de R\$ 8.302.

33. Compromissos assumidos em projetos em andamento

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

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na nota 2.2, as principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentados:

	Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011
Receitas a apropriar		
Receita de unidades vendidas (Nota 7)	4.178.412	3.574.578
(-) Receita apropriada	<u>(2.376.825)</u>	<u>(1.872.682)</u>
(=) Receita a apropriar	<u>1.801.587</u>	<u>1.701.896</u>
Custos orçados de unidades em construção	2.988.153	2.458.277
(-) Custo incorrido unidades dos imóveis a comercializar (Nota 8)	(172.534)	(209.651)
(-) Custo a incorrer dos imóveis a comercializar	<u>(332.239)</u>	<u>(118.338)</u>
(=) Custo orçado das unidades vendidas	2.483.380	2.130.288
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	<u>(1.402.270)</u>	<u>(1.136.712)</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas	<u>1.081.110</u>	<u>993.576</u>
Lucros reconhecidos de unidades vendidas		
Receita apropriada (Nota 7)	2.376.825	1.872.682
(-) Impostos s/ venda	<u>(86.754)</u>	<u>(68.353)</u>
(=) Receita líquida apropriada	<u>2.290.071</u>	<u>1.804.329</u>

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(1.402.270)	(1.136.712)
(-) Encargos financeiros apropriados	(53.030)	(47.025)
(=) Lucro bruto *	834.771	620.592
Margem bruta	36,5%	34,4%
Lucros a apropriar de unidades vendidas		
Receita a apropriar (Nota 7)	1.801.587	1.701.896
(-) Impostos s/ venda	(65.758)	(62.119)
Receita líquida	1.735.829	1.639.777
(-) Custos a apropriar de unidades vendidas	(1.081.110)	(993.576)
(-) Encargos financeiros a apropriar	(21.596)	(18.948)
(=) Lucro bruto*	633.123	627.253
Margem bruta	36,5%	38,3%
Despesas comerciais a apropriar	(57.188)	(49.548)
(=) Lucro operacional*	575.935	577.705

* Não esta considerado nesse lucro apresentado:

- a) Vendas canceladas
- b) Ajuste a valor presente

34. Evento subsequente

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de novembro de 2012, foi aprovada a terceira emissão de debêntures da Companhia, nos seguintes termos e condições:

(i) Valor nominal unitário: R\$ 1.000

(ii) Quantidade: 150, totalizando o montante de R\$ 150.000

(iii) Prazo de vencimento: 8 anos, contados da data de emissão

(iv) Conversibilidade: não conversível em ações

(v) Remuneração e periodicidade de pagamento: variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano (base 252 dias úteis), calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP no Informativo Diário, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,90% ao ano, pagos ao final de cada período de capitalização, conforme definido na escritura;

(vi) Amortização: O valor nominal unitário das debêntures será amortizado em 12 (doze) parcelas iguais, semestrais e consecutivas, a partir do último dia do 30º mês, contado da data de emissão. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das debêntures, a remuneração será paga semestralmente, a partir da data de emissão, nas datas a serem previstas na escritura de emissão;

(vii) Destinação dos recursos: os recursos líquidos obtidos com a emissão serão integralmente destinados a negócios de gestão ordinária da Companhia, quais sejam recomposição de caixa e investimentos em capital de giro.

O Conselho autorizou a diretoria da Companhia a tomar todas as medidas cabíveis para efetivar a distribuição pública das debêntures.

Notas Explicativas**Helbor Empreendimentos S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2012

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

35. 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
Denivaldo Aparecido Setin	Diretor de Novos Negócios

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**Posição acionária consolidada dos controladores, administradores e ações em circulação**

Acionistas em 30/06/2012 ⁽²⁾	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)		Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	
		%		%
Controlador	103.907.829	53,21	103.907.829	53,21
Administradores				
Conselho de Administração	9.002.005	4,61	9.002.005	4,61
Diretoria	119.112	0,06	119.112	0,06
Conselho Fiscal⁽¹⁾	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-
Outros Acionistas	82.261.775	42,12	82.261.775	42,12
Total	195.290.721	100,00	195.290.721	100,00
Ações em Circulação	82.261.775	42,12	82.261.775	42,12

1) A Helbor Empreendimentos S.A. não possuía Conselho Fiscal instalado em 30/06/2012

2) As ações da Companhia sofreram desdobramento na razão de 1 (uma) ação para 3 (três) novas ações a partir de 20/04/2012

Acionistas em 30/09/2012	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)		Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	
		%		%
Controlador	103.907.829	53,21	103.907.829	53,21
Administradores				
Conselho de Administração	9.002.005	4,61	9.002.005	4,61
Diretoria	119.112	0,06	119.112	0,06
Conselho Fiscal⁽³⁾	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-
Outros Acionistas	82.261.775	42,12	82.261.775	42,12
Total	195.290.721	100,00	195.290.721	100,00
Ações em Circulação	82.261.775	42,12	82.261.775	42,12

3) A Helbor Empreendimentos S.A. não possuía Conselho Fiscal instalado em 31/03/2012

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Posição acionária dos detentores de mais de 5% das ações de cada espécie e classe da companhia, até o nível de pessoa física

Acionistas em 30/09/2012	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)		Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	
		%		%
Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio	87.076.938	44,59	87.076.938	44,59
Dynamo Administração de Recursos Ltda ⁽¹⁾	18.511.974	9,48	18.511.974	9,48
Henrique Borenstein	16.830.891	8,62	16.830.891	8,62
Ações em Tesouraria	-	-	-	-
Outros	72.870.918	37,31	72.870.918	37,31
Total	195.290.721	100,00	195.290.721	100,00

1) A Dynamo Administração de Recursos Ltda é uma gestora de fundos de investimentos;

Distribuição do capital social da pessoa jurídica Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio (acionista da Companhia) até o nível de pessoa física

Acionistas em 30/09/2012	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)		Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	
		%		%
Henrique Borenstein	76.584.167	87,95	76.584.167	87,95
Maria de Castro Borenstein	10.492.771	12,05	10.492.771	12,05
Total	87.076.938	100,00	87.076.938	100,00

Cláusula de Arbitragem

A Helbor Empreendimentos S.A. define, em seu estatuto social, no artigo 54, que seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada a ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, do Estatuto Social da Companhia, das normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como das demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Parágrafo Único - A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. A Cidade de São Paulo será o local da arbitragem, que deverá ser processada em língua portuguesa. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada por árbitro único ou tribunal arbitral composto de três árbitros, de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

- () Leitura gramatical () Somente margens e pág. () Somente paginação
- () Leitura final para rodar () Adequar à reforma ortog.

Outras tarefas:

Controle de gravação/cheque/revisão

Inclusão na rede/data/tempo - Agnes/22.08.12

Padrão PwC - Débora/22.08.12/25'

Cheque padrão - Vanessa/22.08.12/15'

1a revisão - Débora/22.08.12/5'

Cheque - Vanessa/22.08.12/5'

2a revisão -

Cheque -

3a revisão -

Cheque -

4a revisão -

Cheque -

5a revisão -

Cheque -

OBSERVAÇÕES: Movido do G:\NOTES

Rodado s/leitura (Vanessa - 22.08.12)

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração para fins do art. 25, inciso V, da Instrução CVM nº 480/09

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 30 de setembro de 2012.

Diretoria

Nome	Posição
Henrique Borenstein	Diretor Presidente 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
Denivaldo Aparecido Setin	Diretor de Novos Negócios

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Declaração para fins do art. 25, inciso V, da Instrução CVM nº 480/09

Nos termos do inciso V, da Instrução CVM nº 480/09, os diretores da Helbor Empreendimentos S.A. declaram que: i) discutiram, reviram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; ii) discutiram, reviram e concordaram com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 30 de setembro de 2012.

Diretoria

Nome	Posição
Henrique Borenstein	Diretor Presidente 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
Denivaldo Aparecido Setin	Diretor de Novos Negócios