

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 4T13 e 2013

Lucro Líquido acumula R\$ 304,1 milhões no ano

Mogi das Cruzes, 18 de março de 2014 – 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 quarto trimestre de 2013 (4T13) e do ano de 2013. As informações trimestrais apresentadas foram comparadas com o 4T12 e com o 3T13, além da comparação de 2013 com o ano de 2012. 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), os pareceres do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com os padrões internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

(Em Português com Tradução Simultânea para o Inglês)

Data: 19 de março de 2014
Hora: 15:00 (Horário de Brasília)
14:00 (Horário de NY)
18:00 (GMT)

Português

Tel: +55 (11) 2188-0155
Código: Helbor
Webcast: [Clique aqui](#)

Replay: +55 (11) 2188-0155
Código: Helbor

Inglês

Tel: +1 (646) 843-6054
Código: Helbor
Webcast: [Clique aqui](#)

Replay: +55 (11) 2188-0155
Código: Helbor

FALE COM RI

Roberval Lanera Toffoli
Ricardo Rosanova Garcia
Naira Oey
Vinicius Bioni

E-mail: ri@helbor.com.br
Tel: +55 (11) 3174-1211 ou
+55 (11) 4795-8555
<http://ri.helbor.com.br/>

HBOR3

Ações Emitidas: 257.699.937
Preço de Fechamento*: R\$ 6,68
Valor de Mercado: R\$ 1,72 bilhão em 18/3/2014

Destaques

- 📌 O **VGV Total Lançado** no 4T13 atingiu R\$ 1.028,7 milhões e o VGV Parte Helbor totalizou R\$ 804,6 milhões, correspondendo este a um crescimento de 13,1% em relação ao 4T12. No ano, os lançamentos somam R\$ 1.972,2 milhões em VGV Total e R\$ 1.504,7 milhões em parte Helbor, 7,9% superior a 2012.
- 📌 As **Vendas Contratadas Totais** do 4T13 somaram R\$ 541,7 milhões e a **parte Helbor** alcançou R\$ 406,7 milhões, crescimento de 2,0% e 3,0%, respectivamente, em relação ao 4T12. Em 2013, as vendas contratadas atingiram R\$ 1.110,2 milhões (parte Helbor), 4,7% inferior a 2012.
- 📌 A **Velocidade de Vendas (VSO)**, considerando-se a parte Helbor, atingiu 17,1% no quarto trimestre e 39,9% no ano.
- 📌 As **Entregas**, no 4T13, totalizaram R\$ 740,9 milhões em VGV Total e R\$ 435,8 milhões em VGV Helbor, na época do lançamento, correspondendo a 2.259 unidades. No ano, já foram entregues R\$ 1.444,9 milhões em VGV Total (R\$ 1.079,3 milhões parte Helbor), ou 4.922 unidades.
- 📌 A **Receita Operacional Líquida** cresceu no trimestre, partindo de R\$ 448,4 milhões no 4T12 para R\$ 636,3 milhões no 4T13. Em 2013, a receita líquida totalizou R\$ 1.944,8 milhões, aumento de 9,7% em relação a 2012.
- 📌 O **Lucro Bruto** totalizou R\$ 193,6 milhões no 4T13, um crescimento de 27,7% em comparação com o 4T12, com **Margem Bruta** de 30,4% e **Margem Bruta Ajustada** de 33,8%. Em 2013, o lucro bruto totalizou R\$ 649,2 milhões, aumento de 2,9% em relação a 2012, com margem bruta de 33,4%.
- 📌 O **Lucro Líquido** totalizou R\$ 92,3 milhões no 4T13, com **Margem Líquida** de 14,5%. Em 2013, o lucro líquido somou R\$ 304,1 milhões, 11,8% superior a 2012, com margem líquida de 15,6%.
- 📌 O **ROE** dos últimos 12 meses atingiu 27,0% e o ROE trimestral anualizado foi de 30,0%. A companhia, assim, manteve-se como referência no setor em termos de rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido.

ÍNDICE

Principais Indicadores	3
Comentários da Administração.....	4
Lançamentos	5
Vendas Contratadas	6
Estoque.....	8
Banco de Terrenos	12
Entregas.....	13
Resultados a Apropriar.....	14
Receita Operacional	15
Lucro Bruto.....	16
Despesas Gerais e Administrativas	17
Despesas Comerciais.....	17
Resultado Financeiro.....	17
EBITDA.....	18
Lucro Líquido	19
RET – Regime Especial de Tributação.....	19
Recebíveis.....	21
Caixa e Endividamento	21
Glossário.....	23
Anexo I – Empreendimentos.....	24
Anexo II – Demonstração de Resultados Consolidados	27
Anexo III – Balanço Patrimonial Consolidado	31
Anexo IV – Fluxo de Caixa Consolidado.....	33

Principais Indicadores

	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13	2013	2012	Var. 2013 x 2012
Lançamentos								
GVG Total (R\$ mil)	1.028.702	937.220	9,8%	254.457	304,3%	1.972.164	1.834.929	7,5%
GVG Helbor (R\$ mil)	804.577	711.368	13,1%	185.508	333,7%	1.504.683	1.394.591	7,9%
Participação Helbor	78,2%	75,9%	230 bps	72,9%	530 bps	76,3%	76,0%	30 bps
Empreendimentos Lançados	11	8	3	3	8	23	18	5
Unidades Lançadas	2.798	1.882	916	517	2.281	4.599	4.522	77
Vendas Contratadas								
Vendas Contratadas Totais (R\$ mil)	541.738	531.342	2,0%	280.450	93,2%	1.428.456	1.536.366	-7,0%
Vendas Contratadas Helbor (R\$ mil)	406.668	395.012	3,0%	212.628	91,3%	1.110.223	1.165.301	-4,7%
Participação Helbor	75,1%	74,3%	80 bps	75,8%	-70 bps	77,7%	75,8%	190 bps
Unidades Vendidas	1.166	1.057	109	580	586	3.052	3.646	-594
VSO (Parte Helbor)	17,1%	23,6%	-650 bps	13,0%	410 bps	39,9%	51,7%	-1180 bps
Banco de Terrenos (R\$ mil)								
Banco de Terrenos - VGV Total	6.621.100	6.680.853	-0,9%	7.216.171	-8,2%			
Banco de Terrenos Incluindo Alden - VGV Total	8.424.604	8.350.951	0,9%	9.019.675	-6,6%			
Banco de Terrenos - VGV Helbor	5.068.349	5.066.109	0,0%	5.481.963	-7,5%			
Banco de Terrenos Incluindo Alden - VGV Helbor	5.933.693	5.880.773	0,9%	6.347.307	-6,5%			
Estoque (R\$ mil)								
Estoque Total	2.697.290	1.235.353	118,3%	2.067.892	30,4%			
Estoque Helbor	2.079.144	964.676	115,5%	1.568.985	32,5%			
Entregas								
Entregas - VGV Total (R\$ mil)	740.903	165.632	347,3%	147.760	401,4%	1.444.920	857.169	68,6%
Entregas - VGV Helbor (R\$ mil)	435.800	145.828	198,8%	137.894	216,0%	1.079.267	753.343	43,3%
Unidades Totais Entregues	2.259	401	1.858	467	1.792	4.922	2.752	2.170
Destques Financeiros								
Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	636.259	448.433	41,9%	475.741	33,7%	1.944.809	1.772.951	9,7%
Lucro Bruto (R\$ mil)	193.597	151.548	27,7%	165.208	17,2%	649.175	631.085	2,9%
Margem Bruta (%)	30,4%	33,8%	-340 bps	34,7%	-430 bps	33,4%	35,6%	-220 bps
Margem Bruta Ajustada (%)	33,8%	37,1%	-330 bps	40,6%	-680 bps	38,0%	39,2%	-120 bps
DGA / Receita Líquida (%)	3,0%	4,2%	-120 bps	3,4%	-40 bps	3,5%	3,8%	-30 bps
EBITDA (R\$ mil)	134.023	114.007	17,6%	124.801	7,4%	473.600	475.313	-0,4%
Margem EBITDA (%)	21,1%	25,4%	-430 bps	26,2%	-510 bps	24,4%	26,8%	-240 bps
Margem EBITDA Ajustada (%)	24,5%	28,6%	-410 bps	32,2%	-770 bps	29,0%	30,3%	-130 bps
Lucro Líquido (R\$ mil)	92.344	67.940	35,9%	76.440	20,8%	304.121	272.116	11,8%
Margem Líquida (%)	14,5%	15,2%	-70 bps	16,1%	-160 bps	15,6%	15,3%	30 bps
ROE Últimos 12 Meses ¹	27,0%	28,9%	-180 bps	24,3%	280 bps	27,0%	28,9%	-180 bps
ROE Anualizado ²	30,0%	26,0%	410 bps	25,1%	500 bps	27,0%	28,9%	-180 bps
Lucro por ação (R\$) ³	0,3583	0,2636	35,9%	0,2966	20,8%	1,1801	1,0559	11,8%
Resultados a Apropriar								
Receita Líquida a apropriar (R\$ mil)	2.089.577	1.857.797	12,5%	1.937.623	7,8%			
Resultados a apropriar (R\$ mil)	736.872	685.727	7,5%	712.752	3,4%			
Margem a apropriar (%)	35,3%	36,9%	-160 bps	36,8%	-150 bps			
Endividamento								
Dívida Líquida (R\$ mil)	997.522	643.352	55,1%	980.267	1,8%			
Dívida Líquida ex-SFH (R\$ mil)	(80.452)	(82.288)	-2,2%	(44.260)	81,8%			
Dív. Líq / Patrim. Líq. Consolidado (%)	58,2%	-7,9%	6610 bps	57,3%	90 bps			
Dív. Líq ex-SFH / Patrim. Líq. Consolidado (%)	-4,7%	62,0%	-6670 bps	-2,6%	-210 bps			

1 - Lucro líquido dos últimos 12 meses sobre patrimônio líquido médio do período. Histórico não disponível em razão dos novos padrões contábeis.

2 - Cálculo ROE no trimestre: (Lucro Líquido/PL)*4. Cálculo do ROE nos 12M: (Lucro Líquido 12M/PL médio 12M).

3 - Considerando, para todos os períodos, o número de ações de 257.699.937 após a bonificação em ações de abril/2013.

Comentários da Administração

A Helbor Empreendimentos S.A. tem a satisfação de anunciar os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre e do ano de 2013.

Este foi mais um trimestre de resultados consistentes, consequência da compra de excelentes terrenos, lançamentos com produtos adequados e vendas dentro da expectativa do mercado. Mais uma vez a Helbor reporta números sólidos e manutenção das margens.

Neste trimestre a Helbor lançou onze empreendimentos, dos quais nove no estado de São Paulo, um em Minas Gerais e um no Rio de Janeiro, somando 2.798 unidades e um VGV parte Helbor de R\$ 804,6 milhões.

Foram entregues 23 empreendimentos no ano, que correspondem a um VGV Helbor de R\$ 1.079,3 milhões e 4.922 unidades totais. A companhia ainda possui um grande volume de entregas para 2014, principalmente os empreendimentos lançados em 2011.

Outro destaque do trimestre foi o estoque de unidades prontas, que apresentou pequena redução na participação total do estoque, que passou de 7,1% no terceiro trimestre para 6,5% no quarto. Esta diminuição atesta os esforços da companhia em trabalhar com o menor volume possível de unidades prontas em estoque. Este percentual não aumentou mesmo com o incremento do volume de entregas nos últimos trimestres.

Um importante indicador foi a manutenção do banco de terrenos no ano que somou VGV potencial total de R\$ 6,6 bilhões e R\$ 5,1 milhões em parte Helbor, ainda com participação das permutas que atingiram 80,5% do total. Neste sentido pode-se destacar o terreno adquirido em São Paulo, na Marginal Pinheiros, próximo à ponte João Dias, com VGV de R\$ 670 milhões, a ser pago inteiramente em permutas no local. A Helbor possui ótimos terrenos em locais estratégicos com grande potencial comercial e em processo de aprovação, que permitem o crescimento da companhia neste e nos próximos anos.

A fim de aumentar a rentabilidade, a companhia finalizou o processo de conversão das SPEs para o Regime do Patrimônio de Afetação e assim obter os benefícios do Regime Especial de Tributação – RET. No ano foram revertidos R\$ 38,7 milhões em impostos que irão impactar positivamente o resultado da companhia. Além disso, o diferimento de impostos a partir de agora seguirá este novo padrão de tributação para as SPEs novas e convertidas, prolongando o efeito positivo da medida.

Desta forma, a companhia reporta um lucro líquido de R\$ 92,3 milhões no trimestre e de R\$ 304,1 milhões no ano, com um ROE dos últimos doze meses de 27,0%, dentro da média histórica da companhia.

Ainda com o atual cenário, os resultados da companhia continuam refletindo os esforços da administração para manter a rentabilidade e o andamento dos projetos.

Observa-se em todos os indicadores para o ano de 2013 e 4T13 a manutenção dos resultados e margens da companhia que historicamente têm se mantido.

A Helbor agradece assim a confiança depositada pelos investidores ao longo dos anos e reafirma o compromisso com a manutenção de seu modelo de negócios, a geração de valor aos acionistas e em manter a Companhia entre as mais eficientes e rentáveis do setor, focada na gestão responsável e transparente em relação aos seus clientes e acionistas.

Lançamentos

O VGV total lançado no 4T13 atingiu R\$ 1.028,7 milhões, com participação Helbor de 78,2% e compreendendo 11 empreendimentos. O VGV parte Helbor lançado (R\$ 804,6 milhões) representa um crescimento de 13,1% em relação ao 4T12 e de 333,7% em relação ao 3T13. No ano de 2013, os lançamentos totalizaram R\$ 1.972,2 milhões em VGV total e R\$ 1.504,7 milhões em VGV Helbor, apresentando crescimento de 7,5% e 7,9%, respectivamente, em relação ao ano de 2012.

A tabela a seguir detalha os empreendimentos lançados no ano:

Empreendimentos (VGV em R\$ mil)	Data	Localização	Segmento	Unid. ¹	Unid. Líquidas ²	VGV Total Líquido ²	VGV Helbor Líquido ²	Part. Helbor
Doppio by Helbor	fev-13	São Paulo - SP	Alto	19	19	64.753	38.852	60,0%
Référence by Helbor	fev-13	São Paulo - SP	Alto	30	30	61.366	52.161	85,0%
Helbor Enjoy Guarulhos - 1ª Fase	mar-13	Guarulhos - SP	Médio	208	187	63.160	63.154	100,0%
Helbor Dual Offices & Corporate	mar-13	Joinville - SC	Comercial	242	242	60.098	54.088	90,0%
Helbor My Way Abolição	mar-13	Fortaleza - CE	Médio	161	136	68.730	68.723	100,0%
Total 1T13 - 5 Empreendimentos				660	614	318.107	276.978	87,1%
Passarela Park Prime - 1ª Fase	mai-13	Campo Grande - MS	Médio Alto	220	220	171.057	68.423	40,0%
Helbor Enjoy Guarulhos - 2ª Fase	jun-13	Guarulhos - SP	Médio	216	180	61.700	61.694	100,0%
Ideale	jun-13	São Bernardo do Campo - SP	Médio	138	138	76.581	45.949	60,0%
Helbor Corporate Tower	jun-13	São José dos Campos - SP	Comercial	50	41	61.560	61.554	100,0%
Total 2T13 - 4 Empreendimentos				624	579	370.898	237.619	64,1%
Helbor Vivere Jardim Analia Franco	ago-13	São Paulo - SP	Médio Alto	60	53	42.429	38.186	90,0%
Helbor Life Club Patteo Mogilar	set-13	Mogi das Cruzes - SP	Médio Alto	216	216	137.694	110.155	80,0%
Parkinn By Radisson Santos	set-13	Santos - SP	Hotel	241	185	74.334	37.167	50,0%
Total 3T13 - 3 Empreendimentos				517	454	254.457	185.508	72,9%
Helbor Offices Savassi	out-13	Belo Horizonte - MG	Comercial	196	122	60.064	48.051	80,0%
Arthouse Double Sky - 1ª Fase	nov-13	Campinas - SP	Alto	50	40	57.454	40.218	70,0%
Origem Tatuapé By Helbor - 1ª Fase	nov-13	São Paulo - SP	Médio	120	108	65.617	59.056	90,0%
One Eleven Home and Work By Helbor	nov-13	São Paulo - SP	Médio Alto Comercial	176	88	170.529	64.996	80,0%
Helbor Apto Campo Belo	nov-13	São Paulo - SP	Médio	96	76	44.502	44.497	100,0%
Neolink Office, Mall & Stay	dez-13	Rio de Janeiro - RJ	Alto Comercial	428	70	192.552	80.425	70,0%
Helbor Trend SP	dez-13	São Paulo - SP	Médio	138	128	53.646	53.640	100,0%
Helbor Arte Faria Lima	dez-13	São Paulo - SP	Médio	66	50	27.493	27.490	100,0%
Trilogy Home, Office & Stay - 1ª fase	dez-13	São Bernardo do Campo - SP	Médio Comercial	780	377	198.980	76.357	70,0%
Up Village By Helbor	dez-13	São Paulo - SP	Médio	104	104	52.837	36.986	70,0%
Centro Empresarial Aquarius	dez-13	São José dos Campos - SP	Comercial	644	322	105.029	84.023	80,0%
Total 4T13 - 11 Empreendimentos				2.798	1.952	1.028.702	804.577	78,2%
Total 2013 - 23 Empreendimentos				4.599	3.599	1.972.164	1.504.683	76,3%

1 – Inclui unidades permutadas

2 – Líquido de permutas

A Helbor, lançou no quarto trimestre importantes empreendimentos que somaram mais de R\$ 1 bilhão. Destaca-se os empreendimentos mistos de unidades residenciais e comerciais nas cidades de São Paulo, São Bernardo do Campo e Rio de Janeiro. Neste último, repetindo o sucesso do empreendimento lançado em dezembro de 2011, que inovou trazendo unidades comerciais, residenciais e também um mal num mesmo projeto.

A companhia neste trimestre também voltou a lançar em Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, com o empreendimento Helbor Offices Savassi. O empreendimento de salas comerciais está localizado em uma das regiões mais valorizadas da capital do estado.

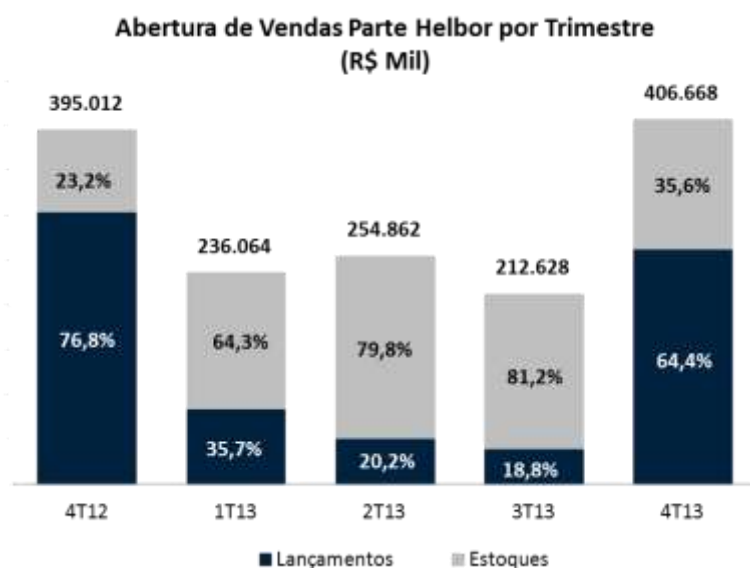
Vendas Contratadas

As vendas contratadas totais atingiram R\$ 541,7 milhões no 4T13, um crescimento de 2,0% em relação ao 4T12 e de 93,2% em relação ao trimestre anterior. A parte Helbor correspondeu a R\$ 406,7 milhões (75,1% das vendas totais), um aumento de 3,0% quando comparado ao 4T12 e de 91,3% em relação ao 3T13. O aumento em relação aos períodos comparados é reflexo do maior volume de lançamentos.

No ano de 2013, as vendas contratadas totalizaram R\$ 1.428,5 milhões em VGV total e R\$ 1.110,2 milhões em VGV parte Helbor, representando uma redução de 7,0% e 4,7%, respectivamente, em relação a 2012.

Do total de vendas parte Helbor do trimestre, 35,6% correspondem a vendas de lançamentos e 64,4% de estoque, conforme gráfico a seguir.

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



A velocidade de vendas medida pelo indicador VSO atingiu 17,1% no quarto trimestre e 39,9% no ano de 2013. O VSO foi resultado, assim como nos últimos trimestres, dos novos padrões de demanda do mercado imobiliário que vêm sendo observados desde o 3T12.



As tabelas apresentam a abertura das vendas contratadas por cidade e perfil de produto, para o 4T13 e ano de 2013:

4T13				
Região	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
São Paulo	147.548.958	130.862.258	265	32,2%
Rio de Janeiro	88.367.441	61.963.354	174	15,2%
São Bernardo do Campo	49.019.840	34.016.064	145	8,4%
Mogi das Cruzes	43.087.459	35.807.702	109	8,8%
São José dos Campos	24.180.892	20.234.622	68	5,0%
Belo Horizonte	23.358.876	18.687.101	68	4,6%
Santos	22.020.428	14.879.267	61	3,7%
Campinas	18.643.341	13.050.339	13	3,2%
Guarulhos	17.079.595	14.072.934	32	3,5%
São Bernardo	7.370.432	4.422.259	14	1,1%
Taubaté	1.714.198	1.604.374	4	0,4%
Diadema	1.225.622	612.811	3	0,2%
São Vicente	588.267	529.440	2	0,1%
São Gonçalo	344.596	241.217	3	0,1%
Total Sudeste	444.549.944	350.983.741	961	86,3%
Campo Grande	43.505.736	17.402.294	59	4,3%
Brasília	16.134.347	7.134.604	22	1,8%
Cuiabá	4.988.216	4.489.394	6	1,1%
Goiânia	1.369.540	958.678	6	0,2%
Total Centro-Oeste	65.997.839	29.984.971	93	7,4%
Joinville	9.378.788	9.517.544	21	2,3%
Curitiba	3.819.762	3.055.810	5	0,8%
Total Sul	13.198.551	12.573.354	26	3,1%
Salvador	16.217.467	11.352.227	82	2,8%
Fortaleza	1.773.779	1.773.602	4	0,4%
Total Nordeste	17.991.246	13.125.829	86	3,2%
Total	541.737.579	406.667.895	1.166	100,0%

4T13				
Segmento	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Médio	196.889.302	166.076.841	465	40,8%
Comercial	167.796.118	125.922.800	459	31,0%
Médio Alto	91.966.947	57.068.567	124	14,0%
Alto	62.260.945	42.364.263	44	10,4%
Hotel	14.994.029	7.497.014	41	1,8%
Médio Baixo	7.830.239	7.738.409	33	1,9%
Total	541.737.579	406.667.895	1.166	100,0%

2013				
Segmento	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Nº de Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Médio	571.200.519	481.325.889	1.325	43,4%
Comercial	302.778.539	234.441.988	946	21,1%
Médio Alto	300.611.109	210.116.160	401	18,9%
Alto	178.992.853	132.347.129	132	11,9%
Hotel	42.762.161	20.934.596	116	1,9%
Médio Baixo	31.385.883	30.929.002	129	2,8%
Loteamento	725.068	128.120	3	0,0%
Total	1.428.456.132	1.110.222.884	3.052	100,0%

2013				
Região	Vendas Contratadas Totais (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Guarulhos	234.703.241	205.839.997	488	18,5%
Mogi das Cruzes	225.022.161	187.703.204	561	16,9%
São Paulo	216.884.054	184.651.819	349	16,6%
Rio de Janeiro	101.962.330	71.840.057	195	6,5%
São Bernardo do Campo	85.383.907	55.834.504	214	5,0%
Santos	64.145.615	44.421.676	151	4,0%
São José dos Campos	60.372.835	54.938.809	112	4,9%
São Bernardo	27.077.688	16.246.613	53	1,5%
Belo Horizonte	23.358.876	18.687.101	68	1,7%
Campinas	20.002.703	14.409.565	17	1,3%
Taubaté	17.402.238	16.116.349	35	1,5%
São Vicente	15.690.757	14.121.681	57	1,3%
Barueri	4.464.851	1.785.940	12	0,2%
Diadema	3.553.422	1.776.711	9	0,2%
São Gonçalo	3.519.778	2.463.845	33	0,2%
Jundiaí	901.690	486.913	3	0,0%
Nova Lima	518.005	466.204	1	0,0%
Total Sudeste	1.104.964.151	891.790.987	2.358	80,3%
Campo Grande	104.537.615	41.815.046	144	3,8%
Brasília	34.925.296	15.237.365	46	1,4%
Cuiabá	14.053.835	12.459.108	23	1,1%
Goiânia	12.675.043	8.872.530	26	0,8%
Total Centro-Oeste	166.191.789	78.384.048	239	7,1%
Joinville	66.625.579	63.248.885	204	5,7%
Curitiba	16.641.947	13.313.558	23	1,2%
Total Sul	83.267.526	76.562.443	227	6,9%
Fortaleza	42.390.483	42.386.244	93	3,8%
Salvador	31.642.183	21.099.161	135	1,9%
Total Nordeste	74.032.666	63.485.405	228	5,7%
Total	1.428.456.132	1.110.222.884	3.052	100,0%

Estoque

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 4T13 somou R\$ 2.697,3 milhões, sendo R\$ 2.079,1 milhões referentes à parte Helbor (77,1% de participação). Em relação ao trimestre anterior, o estoque total apresentou crescimento de R\$ 629,4 milhões, ou 30,4%, e a parte Helbor aumentou R\$ 510,2 milhões, ou 32,5%.

O aumento no estoque reflete basicamente o grande número de lançamentos realizados no 4T13, que hoje representa 25,9% do estoque total. Destes empreendimentos aqueles no mês de dezembro/13 somaram R\$ 631 milhões, ou 63% dos lançamentos do 4T13.

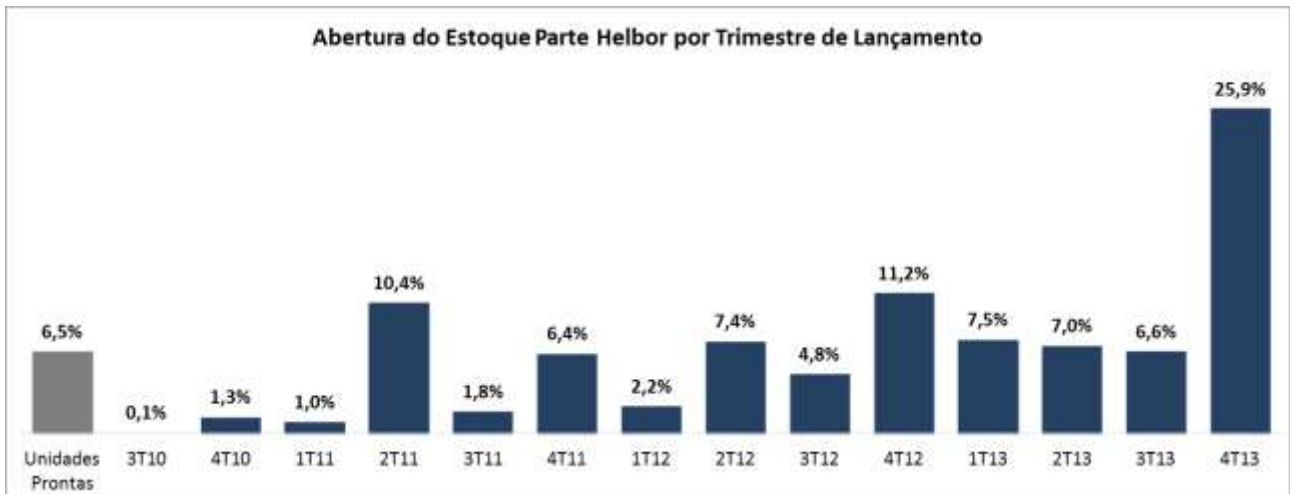
As tabelas a seguir apresentam a abertura do estoque por cidade e por perfil de produto, no 4T13:

Segmento (R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Comercial	913.084	33,9%	710.445	34,2%
Médio	818.426	30,3%	654.200	31,5%
Alto	440.851	16,3%	345.003	16,6%
Médio Alto	347.800	12,9%	264.258	12,7%
Hotel	140.018	5,2%	73.049	3,5%
Médio Baixo	37.111	1,4%	32.189	1,5%
Total	2.697.290	100,0%	2.079.144	100,0%

Região (R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
São Paulo	512.395	19,0%	400.926	19,3%
Mogi das Cruzes	406.982	15,1%	328.447	15,8%
São José dos Campos	313.704	11,6%	278.853	13,4%
São Bernardo do Campo	280.998	10,4%	184.184	8,9%
Rio de Janeiro	155.329	5,8%	110.755	5,3%
Santos	147.718	5,5%	104.538	5,0%
Guarulhos	135.239	5,0%	114.360	5,5%
São Vicente	102.309	3,8%	92.078	4,4%
Campinas	39.395	1,5%	27.741	1,3%
Barueri	36.935	1,4%	14.774	0,7%
Belo Horizonte	36.357	1,3%	29.085	1,4%
Taubaté	15.336	0,6%	13.973	0,7%
Jundiaí	12.280	0,5%	6.631	0,3%
São Gonçalo	11.814	0,4%	8.270	0,4%
Bertioga	643	0,0%	643	0,0%
Nova Lima	481	0,0%	433	0,0%
Diadema	362	0,0%	181	0,0%
Sudeste - Total	2.208.275	81,9%	1.715.871	82,5%
Cuiabá	75.008	2,8%	67.294	3,2%
Campo Grande	66.946	2,5%	26.779	1,3%
Brasília	37.798	1,4%	15.642	0,8%
Goiânia	7.258	0,3%	5.080	0,2%
Centro Oeste - Total	187.010	6,9%	114.794	5,5%
Joinville	120.822	4,5%	112.743	5,4%
Curitiba	42.429	1,6%	33.943	1,6%
Sul - Total	163.251	6,1%	146.687	7,1%
Salvador	99.275	3,7%	62.318	3,0%
Fortaleza	39.478	1,5%	39.474	1,9%
Nordeste - Total	138.753	5,1%	101.792	4,9%
Total Geral	2.697.290	100,0%	2.079.144	100,0%

A tabela e o gráfico a seguir apresentam o estoque no 4T13, em função do período de lançamento:

Período de Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Unidades Prontas	165.884	6,2%	135.369	6,5%
3T10	3.484	0,1%	1.742	0,1%
4T10	35.220	1,3%	27.642	1,3%
1T11	24.757	0,9%	19.956	1,0%
2T11	262.434	9,7%	217.015	10,4%
3T11	63.939	2,4%	37.073	1,8%
4T11	181.992	6,7%	132.731	6,4%
1T12	50.209	1,9%	45.926	2,2%
2T12	221.698	8,2%	153.347	7,4%
3T12	115.762	4,3%	98.805	4,8%
4T12	308.438	11,4%	233.109	11,2%
1T13	189.880	7,0%	155.749	7,5%
2T13	202.672	7,5%	145.902	7,0%
3T13	175.681	6,5%	136.434	6,6%
4T13	695.239	25,8%	538.344	25,9%
Total	2.697.290	100,0%	2.079.144	100,0%



Conforme se verifica, este foi mais um trimestre com redução da participação do estoque de unidades prontas no montante total do estoque (parte Helbor) de 7,1% no 3T13 para 6,5% no 4T13. Esta redução reflete o trabalho recente da área comercial de reduzir este tipo de estoque, atuando ainda mais de perto com as imobiliárias parceiras. Além disso, o empreendimento Helbor Magnifiquè (residencial localizado na cidade de Joinville) responde por 26,0% do VGV total de unidades prontas.

A tabela a seguir detalha o estoque de unidades prontas, no encerramento do 4T13:

(R\$ Mil)	Cidade	Mês da Entrega	Nº de Unidades	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Helbor Magnifiqué	Joinville	mai-12	28	35.159	21,2%	35.155	26,0%
Double Life	Curitiba	set-13	12	15.233	9,2%	12.186	9,0%
Helbor Espaço & Vida Ipoema 2	Mogi das Cruzes	jun-13	37	10.740	6,5%	10.619	7,8%
Comercial Casa das Caldeiras	São Paulo	nov-13	31	17.103	10,3%	8.552	6,3%
Parque das Aguas Empresarial	São Gonçalo	mar-12	48	11.814	7,1%	8.270	6,1%
Helbor Park Elegance	Cuiabá	mar-13	8	8.047	4,9%	7.242	5,3%
Helbor Offices Vila Rica	Santos	jan-12	28	8.899	5,4%	7.119	5,3%
Helbor Belvedere Jardim das Colinas	São José dos Campos	set-12	5	5.603	3,4%	5.602	4,1%
Empresarial Rio Business Center	Rio de Janeiro	out-13	18	7.471	4,5%	5.230	3,9%
Jazz Life Style	Goiânia	mar-13	7	4.736	2,9%	3.315	2,4%
Ekobé Espaço e Vida-Emilio	Taubaté	jan-12	6	3.403	2,1%	3.233	2,4%
Isla Life Style	Brasília	out-13	8	5.223	3,1%	2.611	1,9%
Helbor Home Club Itapety	Mogi das Cruzes	nov-11	4	2.450	1,5%	2.450	1,8%
Residencial L'Arte Vila Rica	Santos	mar-12	1	2.587	1,6%	2.069	1,5%
Helbor Offices SP II	São Paulo	nov-13	5	2.528	1,5%	1.769	1,3%
Cap Ferrat	Santos	mai-11	1	1.631	1,0%	1.631	1,2%
Helbor Espaço & Vida Ipoema	Mogi das Cruzes	mar-13	6	1.615	1,0%	1.614	1,2%
Helbor Trend Joinville	Joinville	nov-11	2	1.538	0,9%	1.538	1,1%
Helbor Offices Champagnat	Curitiba	nov-13	3	1.609	1,0%	1.287	1,0%
Condominium Parque Clube	Guarulhos	mai-11	3	2.562	1,5%	1.281	0,9%
Helbor True Perdizes	São Paulo	jul-13	1	1.934	1,2%	1.161	0,9%
Helbor Offices São Paulo	São Paulo	jun-13	2	1.156	0,7%	1.156	0,9%
Helbor Bella Vita 2	São Paulo	set-12	3	1.283	0,8%	962	0,7%
Vision Du Parc Life Style	Goiânia	ago-11	3	1.282	0,8%	897	0,7%
Chateau Bougainville Lifestyle	Goiânia	mai-12	1	1.240	0,7%	868	0,6%
Alpha Park Lifestyle	Salvador	dez-09	2	1.291	0,8%	839	0,6%
Helbor Prime Haus	Joinville	jan-13	1	831	0,5%	831	0,6%
Verano Comfort Stay I	Rio de Janeiro	jun-13	2	1.167	0,7%	817	0,6%
Residencial Home Club Itapety	Mogi das Cruzes	nov-11	2	792	0,5%	792	0,6%
Helbor Resort Aracaty	Bertioga	dez-09	1	643	0,4%	643	0,5%
Helbor Home Flex Gonzaga	Santos	set-09	1	605	0,4%	590	0,4%
Helbor Offices Norte Sul	Campinas	ago-12	1	550	0,3%	550	0,4%
Helbor Reserva Do Itapety	Mogi das Cruzes	nov-11	1	540	0,3%	540	0,4%
Helbor Spazio Vitta	São Paulo	out-12	1	477	0,3%	477	0,4%
Helbor Trend Vila Da Serra	Nova Lima	out-13	1	481	0,3%	433	0,3%
Helbor Offices Jardim das Colinas	São José dos Campos	abr-13	1	313	0,2%	313	0,2%
Verano Comfort Stay II	Rio de Janeiro	jun-13	1	401	0,2%	281	0,2%
Helbor Tower	Mogi das Cruzes	Antes 2009	5	587	0,4%	264	0,2%
Condominium Vitta Parque	Diadema	dez-13	1	362	0,2%	181	0,1%
Total - Unidades Prontas			292	165.884	100,0%	135.369	100,0%

Em 1 de novembro de 2013, após a decisão do Conselho Monetário Nacional (CMN), foi elevado o limite para que um imóvel possa ser comprado com recursos do FGTS, assim como o valor da casa própria que pode ser financiada dentro das regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) – modalidade de crédito que conta com juros mais baratos. O limite máximo do valor do imóvel subiu de R\$ 500 mil para R\$ 750 mil para os estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal. Para os demais estados, o limite foi elevado para até R\$ 650 mil. Desta forma, conforme tabela a seguir, 38,4% do VGV Total em estoque de 31 de dezembro de 2013 se encaixa dentro do novo limite anunciado.

FGTS	Nº de Unidades	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total
FGTS (Unidades de até R\$ 650/700 mil)	1.866	1.034.927	817.787	38,4%
Fora do FGTS	505	676.597	518.265	25,1%
Total	2.371	1.711.524	1.336.052	63,5%
Comercial e Hotel	1.998	985.766	743.093	36,5%
Total Geral	4.369	2.697.290	2.079.144	100,0%

Banco de Terrenos

No período encerrado em 31 de dezembro de 2013, o banco de terrenos somava 1.068,8 mil m², com 59 projetos totalizando um VGV Total potencial de R\$ 6,6 bilhões (R\$ 8,4 bilhões incluindo a Alden). A parte Helbor corresponde a R\$ 5,1 bilhões (R\$ 5,9 bilhões incluindo a Alden), ou 76,5% do total (70,4% incluindo a Alden).

Vale destacar que estes valores, em VGV (valor geral de vendas), correspondem a 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 correspondeu a 80,5% do estoque de terrenos no encerramento do trimestre.

As tabelas a seguir apresentam a abertura do banco de terrenos no encerramento do 4T13 por cidade e por segmento nos quais a Helbor participará como incorporadora.

Cidade / Região	Área Útil Total (m ²)	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total	Nº de Projetos	Total de Unidades
São Paulo	390.849	3.144.611	2.404.556	47,5%	26	6.121
Mogi das Cruzes	229.328	955.993	804.096	14,4%	7	1.606
Campinas	99.313	456.634	284.001	6,9%	6	915
São Bernardo do Campo	79.017	448.104	367.891	6,8%	3	954
Rio de Janeiro	36.968	331.955	242.144	5,0%	2	984
Osasco	39.421	316.493	233.599	4,8%	3	834
São José dos Campos	68.829	274.116	220.758	4,1%	3	424
Santo André	8.886	53.316	53.316	0,8%	1	42
Total Sudeste	952.610	5.981.222	4.610.360	90,3%	51	11.880
Brasília	15.838	134.623	74.043	2,0%	1	188
Campo Grande	36.969	129.392	64.696	2,0%	1	232
Cuiabá	11.080	72.017	68.159	1,1%	1	280
Total Centro Oeste	63.887	336.033	206.898	5,1%	3	700
Curitiba	36.518	211.228	163.619	3,2%	4	463
Total Sul	36.518	211.228	163.619	3,2%	4	463
Fortaleza	15.832	92.618	87.472	1,4%	1	198
Total Nordeste	15.832	92.618	87.472	1,4%	1	198
Total de Banco de Terrenos	1.068.846	6.621.100	5.068.349	100,0%	59	13.241

* Líquido de Permutas

Segmento	Área Útil Total (m ²)	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total	Nº de Projetos	Total de Unidades
Médio	420.960	2.258.799	1.804.412	34,1%	22	4.861
Médio-Alto	350.882	2.188.384	1.625.999	33,1%	11	2.990
Comercial	144.807	1.278.844	894.651	19,3%	14	3.699
Alto	112.973	521.548	445.440	7,9%	6	398
Hotel	24.104	347.820	272.144	5,3%	5	1.005
Médio-Baixo	15.120	25.704	25.704	0,4%	1	288
Total	1.068.846	6.621.100	5.068.349	100,0%	59	13.241

* Líquido de Permutas

Conforme citado na seção anterior, o aumento do limite do SFH também contribuiu para que uma maior parcela do banco de terrenos se beneficie de suas vantagens em termos de taxas e uso do FGTS para aquisição de moradia, onde em 31 de dezembro de 2013 o percentual foi de 56,0% do VGV total.

FGTS	Área Útil Total (m ²)	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total
FGTS (Unidades de até R\$ 650/700 mil)	654.090	3.706.456	2.862.131	56,0%
Fora do FGTS	245.846	1.287.979	1.039.424	19,5%
Total	899.936	4.994.436	3.901.555	75,4%
Comercial e Hotel	168.911	1.626.664	1.166.795	24,6%
Total Geral	1.068.846	6.621.100	5.068.349	100,0%

* Líquido de Permutas* Líquido de Permutas

Entregas

Foram entregues sete empreendimentos no 4T13, totalizando 2.259 unidades e um VGV parte Helbor, na época do lançamento, de R\$ 435,8 milhões. Desta forma, no ano de 2013, a companhia totalizou 23 empreendimentos entregues, somando 4.922 unidades totais e um VGV de R\$ 1.079,3 milhões.

Todos os empreendimentos entregues 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 quarto trimestre, 98% já estavam vendidas, reforçando a estratégia de minimizar os estoques de unidades prontas. Estes dois fatores são importantes para reforçar o fluxo de caixa da companhia e garantir a rentabilidade dos projetos.

Empreendimentos Entregues	Data da Entrega	Localização	Segmento	Unidades	Unidades Líquidas*	GVG Total* (R\$ Mil)	GVG Helbor* (R\$ Mil)	Part. Helbor
Helbor Offices São Caetano	jan-13	São Caetano do Sul	Comercial	280	280	47.916	47.916	100,0%
Helbor Prime Haus	jan-13	Joinville	Médio Alto	68	68	36.704	33.034	90,0%
Helbor Trend Santos Dumont	jan-13	Fortaleza	Médio	88	88	22.254	20.029	90,0%
Helbor Giardino Bella Vita	fev-13	São Paulo	Médio	216	176	48.940	48.940	100,0%
Helbor Park Elegance	mar-13	Cuiabá	Médio Alto	68	65	46.789	42.110	90,0%
Helbor Espaço & Vida Ipoema	mar-13	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	218	39.860	39.860	100,0%
Total 1T13				960	895	242.463	231.889	95,6%
Jazz Life Style	abr-13	Joinville	Médio Alto	68	68	36.704	33.034	90,0%
Helbor Offices Jd. das Colinas	abr-13	São José dos Campos	Comercial	368	296	52.008	52.008	100,0%
Helbor Sunshine Gonzaga	abr-13	Santos	Médio	82	82	43.536	39.182	90,0%
Helbor Offices São Paulo	jun-13	São Paulo	Comercial	140	140	32.388	32.388	100,0%
Helbor Espaço e Vida Ipoema 2	jun-13	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	218	42.205	42.205	100,0%
Comfort Stay Verano	jun-13	Rio de Janeiro	Médio	338	338	106.953	74.867	70,0%
Total 2T13				1.236	1.142	313.794	273.684	87,2%
Helbor True Perdizes	jul-13	São Paulo	Médio Alto	30	21	13.961	13.961	100,0%
Helbor Ampliato Ipiranga	set-13	São Paulo	Médio	138	136	45.123	45.123	100,0%
Helbor Home Flex Pacaembu	set-13	São Paulo	Médio	192	152	39.348	39.348	100,0%
Double Life Ecoville	set-13	Curitiba	Alto	107	87	49.328	39.462	80,0%
Total 3T13				467	396	147.760	137.894	93,3%
Rio Business Center	out-13	Rio de Janeiro	Comercial	178	178	41.268	41.268	100,0%
Isla Life Style	out-13	Brasília	Médio	586	586	202.534	101.267	50,0%
Helbor Trend Vila da Serra	out-13	Nova Lima	Médio	96	76	28.401	28.401	100,0%
Comercial Casa das Caldeiras	nov-13	São Paulo	Comercial	535	535	225.437	112.719	50,0%
Helbor Offices Champagnat	nov-13	Curitiba	Comercial	292	246	54.276	43.421	80,0%
Helbor Offices São Paulo II	nov-13	São Paulo	Comercial	230	230	71.153	49.807	70,0%
Vitta Parque	dez-13	Diadema	Médio	342	336	117.834	58.917	50,0%
Total 4T13				2.259	2.187	740.903	435.800	58,8%
Total 2013				4.922	4.620	1.444.920	1.079.267	74,7%

(*) VGV de Lançamento Líquido de Permutas

Resultados a Apropriar

O resultado a apropriar totalizou R\$ 736,8 milhões no final do 4T13, um crescimento de 3,4% quando comparado ao 3T13. A margem a apropriar atingiu 35,3%, apresentando uma redução de 150 pontos base comparando-se ao terceiro trimestre do ano. A tabela a seguir apresenta o detalhamento e a evolução do resultado a apropriar.

(R\$ Mil)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13
Receita Bruta a Apropriar	2.168.736	2.258.852	-4,0%	2.011.025	7,8%
Impostos sobre Vendas	(79.159)	(82.448)	-4,0%	(73.402)	7,8%
Receita Líquida a Apropriar	2.089.577	2.176.404	-4,0%	1.937.623	7,8%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(1.352.705)	(1.349.475)	0,2%	(1.224.870)	10,4%
Resultado a Apropriar²	736.872	826.929	-10,9%	712.753	3,4%
Margem a Apropriar (%)	35,3%	38,0%	-270 bps	36,8%	-150 bps
Despesas Comerciais a Apropriar	(75.889)	(73.539)	3,2%	(73.317)	3,5%

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

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

Receita Operacional

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

(R\$ Mil)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13	2013	2012	Var. 2013 x 2012
Venda de imóveis	681.193	477.089	42,8%	509.636	33,7%	2.071.168	1.872.356	10,6%
Taxa de administração	803	1.258	-36,2%	710	13,1%	2.388	2.752	-13,2%
Receita Operacional Bruta	681.996	478.347	42,6%	510.346	33,6%	2.073.556	1.875.108	10,6%
(-) Ajuste a valor presente	(4.018)	5.567	N.M.	(2.675)	50,2%	(1.193)	18.084	N.M.
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(31.964)	(20.921)	52,8%	(30.295)	5,5%	(103.293)	(59.052)	74,9%
(-) Impostos sobre vendas	(9.755)	(14.560)	-33,0%	(1.635)	496,6%	(24.261)	(61.189)	-60,4%
Receita Operacional Líquida	636.259	448.433	41,9%	475.741	33,7%	1.944.809	1.772.951	9,7%
Cancelamentos e descontos concedidos / Receita Bruta (%)	4,7%	4,4%	30 bps	5,9%	-120 bps	5,0%	3,1%	190 bps
Impostos sobre vendas / Receita Bruta (%)	1,4%	3,0%	-160 bps	0,3%	110 bps	1,2%	3,3%	-210 bps

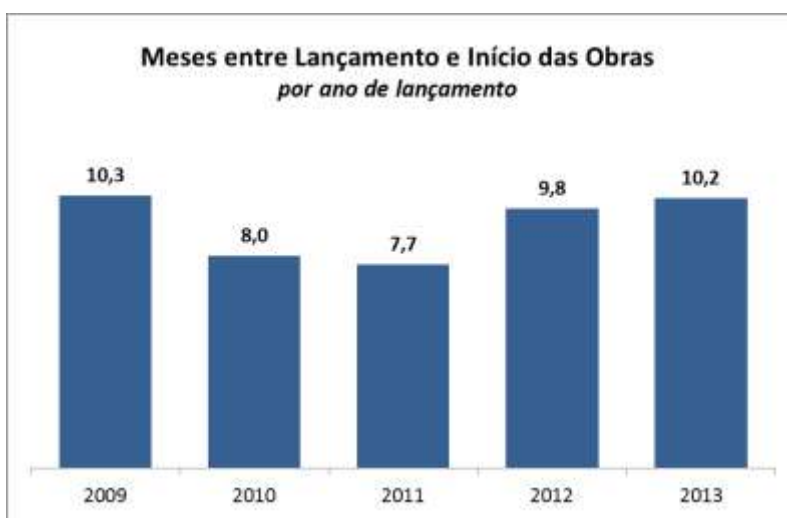
RECEITA OPERACIONAL BRUTA

A receita operacional bruta apresentou crescimento de 42,6%, passando de R\$ 478,3 milhões no 4T12 para R\$ 682,0 milhões no 4T13. Comparando com os R\$ 510,3 milhões reportados no 3T13, a receita no trimestre cresceu 33,6%. Na análise anual, a receita bruta cresceu 10,6%, atingindo R\$ 2.073,6 milhões em 2013. A receita reconhecida no trimestre reflete o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) das unidades vendidas e as receitas de vendas de unidades lançadas, em construção e concluídas.

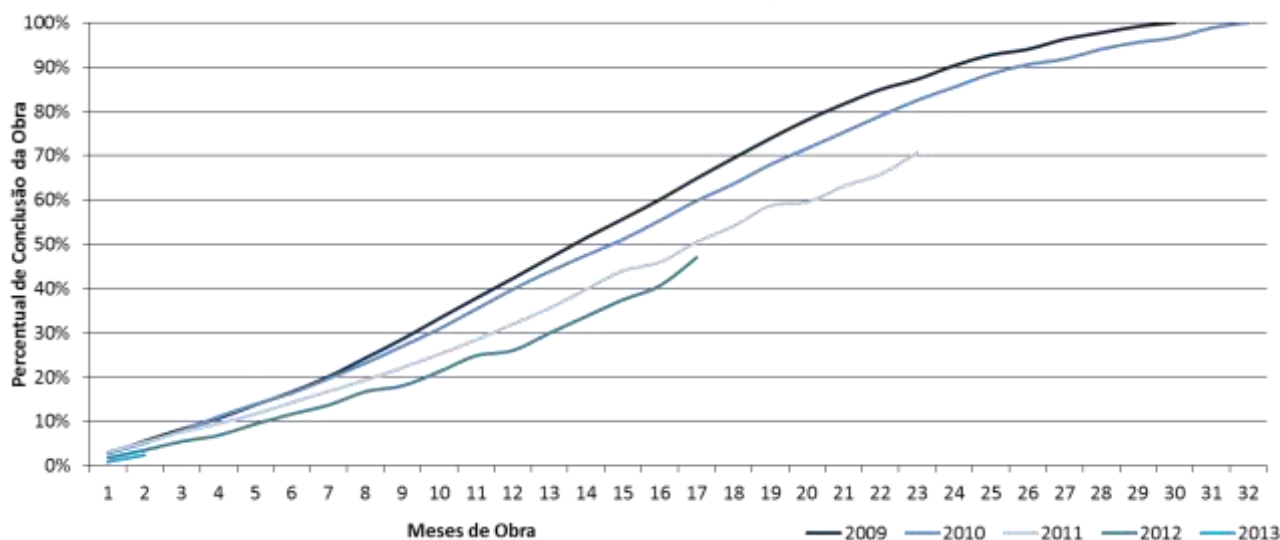
É importante destacar duas tendências para o reconhecimento de receitas neste ano de 2013. Em primeiro lugar, observa-se um aumento de aproximadamente um mês entre o lançamento e o início da obra, vindo de 9,8 meses para os projetos lançados em 2012 para 10,2 meses em 2013. Este aumento corresponde a um retorno aos patamares anteriores à grande expansão do mercado imobiliário (até 2009), em virtude da diminuição da velocidade de vendas e à necessidade de manter o estande de vendas mais tempo no local do empreendimento.

A segunda tendência é o alongamento da curva de obra em cerca de dois meses entre 2011 e 2012, mudança necessária para se adequar o prazo da obra à escassez de mão de obra ocorrida em 2011 e, assim, evitar eventuais custos e multas que estes atrasos tendem a causar.

Estas tendências podem ser verificadas nos gráficos a seguir.



Curvas de Obra por Ano de Lançamento



Positivamente a estes pontos destacados que impactaram o reconhecimento de receita no ano de 2013 o 4T13 foi beneficiado pela venda de unidades de estoque mais antigo, onde o andamento da obra já se encontra mais avançado e pelo lançamento dos empreendimentos Helbor Offices Savassi, Arthouse Double Sky, Helbor Apto Campo Belo, Neolink, Office, Mall & Stay e Trilogy Home, Office & Stay cujos terrenos foram adquiridos em permuta, representando mais de 50% do VGV total lançado no 4T13.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida aumentou 41,9% no 4T13, passando de R\$ 448,4 milhões no 4T12, para R\$ 636,3 milhões no 4T13. Na comparação com o 3T13, houve um crescimento de 33,7%. No ano, a receita operacional líquida aumentou 9,7% em comparação ao ano de 2012, atingindo R\$ 1.944,8 milhões.

Lucro Bruto

O lucro bruto totalizou R\$ 193,6 milhões no 4T13, registrando um aumento de 27,7% em relação ao 4T12 e de 17,2% em relação ao 3T13. A margem bruta atingiu 30,4% no trimestre (margem bruta ajustada de 33,8%), contra os 33,8% de margem apresentados no 4T12 e 34,7% no 3T13. No ano de 2013, o lucro bruto totalizou R\$ 649,2 milhões, montante 2,9% maior em comparação a 2012, com margem bruta de 33,4%. A tabela a seguir apresenta a reconciliação do lucro bruto, margem bruta e margem bruta ajustada:

(R\$ Mil)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13	2013	2012	Var. 2013 x 2012
Receita Operacional Líquida	636.259	448.433	41,9%	475.741	33,7%	1.944.809	1.772.951	9,7%
Custos Operacionais	(442.662)	(296.885)	49,1%	(310.533)	42,5%	(1.295.634)	(1.141.866)	13,5%
Lucro Bruto	193.597	151.548	27,7%	165.208	17,2%	649.175	631.085	2,9%
Margem Bruta	30,4%	33,8%	-340 bps	34,7%	-430 bps	33,4%	35,6%	-220 bps
Receita Operacional Líquida	636.259	448.433	41,9%	475.741	33,7%	1.944.809	1.772.951	9,7%
(-) Ajuste a valor presente	(4.018)	5.567	N.M.	(2.675)	50,2%	(1.193)	18.084	-106,6%
Receita Operacional Líquida Ajustada	640.277	442.866	44,6%	478.416	33,8%	1.946.002	1.754.867	10,9%
Custos Operacionais	(442.662)	(296.885)	49,1%	(310.533)	42,5%	(1.295.634)	(1.141.866)	13,5%
(-) Encargos Financeiros	(19.075)	(18.214)	4,7%	(26.423)	N.M.	(89.461)	(74.721)	19,7%
Custos Operacionais Ajustados	(423.587)	(278.671)	52,0%	(284.110)	49,1%	(1.206.173)	(1.067.145)	13,0%
Lucro Bruto Ajustado	216.690	164.195	32,0%	194.306	11,5%	739.829	687.722	7,6%
Margem Bruta Ajustada	33,8%	37,1%	-330 bps	40,6%	-680 bps	38,0%	39,2%	-120 bps

CUSTOS COM VENDAS DE IMÓVEIS

Os custos operacionais aumentaram 49,1%, passando de R\$ 296,9 milhões no 4T12 para R\$ 442,7 milhões no 4T13. Na comparação anual, os custos aumentaram 13,5%.

A margem bruta apresentou redução em relação a ambos os trimestres comparados, atingindo 30,4% no 4T13, contra 33,8% no 4T12 e 34,7% no 3T13. No ano, as margens também se reduziram em 220 pontos base entre 2013 e 2012. As margens ajustadas, também sofreram redução, em 330 pontos base em relação ao 4T12 e 680 pontos em relação ao 3T13, atingindo 40,6%. Em 2013, a margem bruta ajustada atingiu 38,0%, redução de 120 pontos base em relação aos 39,2% apresentados em 2012.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 19,1 milhões no 4T13, um aumento de 0,4% em relação ao 4T12 e de 18,3% em relação ao 3T13. Desta forma, as despesas representaram 3,0% da receita líquida, redução em relação aos 3,4% apresentados no terceiro trimestre do ano. Em 2013, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 68,1 milhões, crescimento de 2,4% em relação a 2012 e representando 3,5% da receita líquida.

(R\$ Mil)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13	2013	2012	Var. 2013 x 2012
Pessoal	(6.646)	(5.137)	29,4%	(6.158)	7,9%	(24.860)	(19.905)	24,9%
Serviços Profissionais	(3.655)	(5.015)	-27,1%	(3.643)	0,3%	(14.045)	(17.113)	-17,9%
Ocupação	(2.411)	(1.847)	30,5%	(1.992)	21,0%	(8.269)	(6.745)	22,6%
Honorários da Diretoria e do Conselho de Administração	(1.441)	(1.524)	-5,4%	(1.441)	0,0%	(5.721)	(5.612)	1,9%
Programa de Opções de Compra de Ações	-	(995)	N.M.	-	-	-	(4.802)	N.M.
Despesas Legais	(1.005)	(1.167)	-13,9%	(998)	0,7%	(3.174)	(3.136)	1,2%
Despesas com Depreciação e Amortização	(369)	(315)	17,1%	(341)	8,2%	(1.358)	(1.183)	14,8%
Materiais Gerais	(1.755)	(1.140)	53,9%	(497)	253,1%	(4.990)	(3.147)	58,6%
Outras Despesas Administrativas	(1.844)	(1.905)	-3,2%	(1.092)	68,9%	(5.685)	(4.856)	17,1%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(19.126)	(19.045)	0,4%	(16.162)	18,3%	(68.102)	(66.499)	2,4%
Receita Operacional Líquida	636.259	448.433	41,9%	475.741	33,7%	1.944.809	1.772.951	9,7%
DG&A / Receita Líquida	3,0%	4,2%	-120 bps	3,4%	-40 bps	3,5%	3,8%	-30 bps

Despesas Comerciais

No 4T13, as despesas comerciais apresentaram crescimento de 51,7%, somando R\$ 38,9 milhões no período, contra R\$ 25,6 milhões no 4T12. O crescimento também ocorreu na comparação com o 3T13, quando as despesas comerciais somaram R\$ 28,6 milhões. Estes valores corresponderam a 6,1% e 5,7% da receita líquida do 4T13 e 4T12, respectivamente. O crescimento das despesas comerciais foi resultado do aumento das despesas com publicidade e propaganda, pelas ações para promover a venda de estoques dada a menor velocidade de vendas e a nova campanha institucional da Helbor ("Sinta-se em casa").

No ano de 2013, as despesas totais acumularam R\$ 117,0 milhões, 17,0% superior a 2012 e representando 6,0% da receita operacional líquida.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13	2013	2012	Var. 2013 x 2012
Publicidade e Propaganda	(22.632)	(11.259)	101,0%	(12.796)	76,9%	(53.191)	(34.799)	52,9%
Comissões de Venda	(7.549)	(8.354)	-9,6%	(8.939)	-15,5%	(35.600)	(41.827)	-14,9%
Estandes de Venda	(6.568)	(3.636)	80,6%	(4.728)	38,9%	(19.592)	(15.013)	30,5%
Decoração de Apartamento Modelo	(2.676)	(1.121)	138,7%	(2.023)	32,3%	(6.998)	(5.696)	22,9%
Taxa de Administração	503	(1.280)	N.M.	(89)	-665,2%	(1.635)	(2.646)	-38,2%
Total Despesas Comerciais	(38.922)	(25.652)	51,7%	(28.575)	36,2%	(117.016)	(99.983)	17,0%
Receita Operacional Líquida	636.259	448.433	41,9%	475.741	33,7%	1.944.809	1.772.951	9,7%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	6,1%	5,7%	40 bps	6,0%	10 bps	6,0%	5,6%	40 bps

Resultado Financeiro

As receitas financeiras totalizaram R\$ 21,0 milhões no 4T13, um aumento de 25,2% sobre o resultado do 4T12 e de 31,6% sobre o 3T13.

Já as despesas financeiras atingiram R\$ 12,2 milhões no trimestre, um acréscimo de 34,8% em relação ao 4T12 e de 77,6% em relação ao 3T13.

Desta forma, o resultado financeiro no 4T13 totalizou R\$ 8,7 milhões no 4T13, um aumento de 13,8% em relação ao 4T12 e uma redução de 3,5% em relação ao 3T13.

No ano, as receitas financeiras somaram R\$ 70,2 milhões, volume 0,8% maior que 2012, resultado também da redução na variação monetária ativa. As despesas financeiras, por sua vez, foram de R\$ 33,7 milhões, 5,0% menor que 2012, se convertendo em um resultado financeiro de R\$ 36,5 milhões, 6,8% superior a 2012.

O quadro a seguir detalha a abertura receitas e despesas financeiras:

(R\$ Mil)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13	2013	2012	Var. 2013 x 2012
Receitas de Aplicações Financeiras	5.579	2.213	152,1%	5.008	11,4%	18.522	13.126	41,1%
Varição Monetária Ativa	8.335	3.686	126,1%	3.151	164,5%	16.588	22.839	-27,4%
Outras Receitas Financeiras	7.046	10.843	-35,0%	7.773	-9,4%	35.053	33.675	4,1%
Total de Receitas Financeiras	20.960	16.742	25,2%	15.932	31,6%	70.163	69.640	0,8%
Juros Pagos ou Incorridos	(4.493)	(2.763)	62,6%	(2.538)	77,0%	(9.161)	(11.944)	-23,3%
Varição Monetária Passiva	(1.250)	(581)	115,1%	(1.269)	-1,5%	(5.603)	(4.495)	24,6%
Comissões e despesas bancárias	(447)	(1.128)	-60,4%	(441)	1,4%	(1.945)	(1.794)	8,4%
Outras Despesas Financeiras	(6.050)	(4.609)	31,3%	(2.644)	128,8%	(16.974)	(17.238)	-1,5%
Total de Despesas Financeiras	(12.240)	(9.081)	34,8%	(6.892)	77,6%	(33.683)	(35.471)	-5,0%
Resultado Financeiro	8.720	7.661	13,8%	9.040	-3,5%	36.480	34.169	6,8%

EBITDA

O EBITDA, no 4T13, atingiu R\$ 134,0 milhões, apresentando um aumento de 17,6% quando comparado ao 4T12 e de 7,4% em comparação ao 3T13. A margem EBITDA, por sua vez, foi de 21,1%, uma diminuição de 430 pontos base em relação ao 4T12 e de 510 pontos base em relação ao 3T13. A margem EBITDA ajustada pelos encargos financeiros no custo e ajuste a valor presente atingiu 24,5% no 4T13, diminuição de 410 pontos base em relação ao 4T12.

No ano, o EBITDA atingiu R\$ 473,6 milhões, 0,4% inferior a 2012, com margem EBITDA de 24,4% e margem EBITDA ajustada de 29,0%.

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

(R\$ Mil)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13	2013	2012	Var. 2013 x 2012
Lucro Antes IR e CS	136.601	118.344	15,4%	129.629	5,4%	492.521	494.006	-0,3%
(-) Receitas Financeiras	20.960	16.742	25,2%	15.932	31,6%	70.163	69.640	0,8%
(+) Despesas Financeiras	12.240	9.081	34,8%	6.892	77,6%	33.683	35.471	-5,0%
(+) Depreciação e Amortização*	6.142	3.324	84,8%	4.213	45,8%	17.559	15.476	13,5%
EBITDA	134.023	114.007	17,6%	124.802	7,4%	473.600	475.313	-0,4%
Receita Operacional Líquida	636.259	448.433	41,9%	475.741	33,7%	1.944.809	1.772.951	9,7%
Margem EBITDA	21,1%	25,4%	-430 bps	26,2%	-510 bps	24,4%	26,8%	-240 bps
EBITDA	134.023	114.007	17,6%	124.802	7,4%	473.600	475.313	-0,4%
(+) Ajuste a Valor Presente	4.018	(5.567)	N.M.	2.675	50,2%	1.193	(18.084)	N.M.
(+) Encargos Financeiros no Custo	19.075	18.214	4,7%	26.423	-27,8%	89.461	74.721	19,7%
EBITDA Ajustado	157.116	126.654	24,1%	153.900	2,1%	564.254	531.950	6,1%
Receita Operacional Líquida Ajustada	640.277	442.866	44,6%	478.416	33,8%	1.946.002	1.754.867	10,9%
Margem EBITDA Ajustada	24,5%	28,6%	-410 bps	32,2%	-770 bps	29,0%	30,3%	-130 bps

Lucro Líquido

No 4T13, o lucro líquido cresceu 35,9%, passando de R\$ 67,9 milhões no 4T12 para 92,3 milhões no 4T13, com margem líquida de 14,5%, uma diminuição de 70 pontos base em relação ao 4T12. Comparativamente ao 3T13, o lucro líquido apresentou crescimento de 20,8%, com redução da margem líquida em 160 pontos base.

O lucro por ação foi de R\$ 0,3583 no trimestre e de 1,1801 no ano. O ROE acumulado dos últimos 12 meses (lucro líquido acumulado em 12 meses/PL médio de 12 meses) foi de 27,0%, enquanto que o ROE Anualizado atingiu 30,0% no 4T13.

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da margem líquida:

(R\$ Mil)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13	2013	2012	Var. 2013 x 2012
Receita Operacional Líquida	636.259	448.433	41,9%	475.741	33,7%	1.944.809	1.772.951	9,7%
Lucro Líquido	92.344	67.940	35,9%	76.440	20,8%	304.121	272.116	11,8%
<i>Margem Líquida</i>	<i>14,5%</i>	<i>15,2%</i>	<i>-70 bps</i>	<i>16,1%</i>	<i>-160 bps</i>	<i>15,6%</i>	<i>15,3%</i>	<i>30 bps</i>
Lucro por Ação ¹	0,3583	0,2636	35,9%	0,2966	20,8%	1,1801	1,0559	11,8%
ROE Últimos 12 Meses²	27,0%	28,9%	N.D.	24,3%	280 bps	27,0%	28,9%	N.D.
ROE Anualizado³	30,0%	26,0%	410 bps	25,1%	500 bps	27,0%	28,9%	-180 bps

1 – Considerando, para todos os períodos, o número de ações de 257.699.937 após a bonificação em ações de abril/2013.

2 – Lucro líquido dos últimos 12 meses sobre patrimônio líquido médio do período. Histórico não disponível em razão dos novos padrões contábeis.

3 - Lucro líquido do trimestre vezes 4, sobre PL do trimestre. Histórico não disponível em razão dos novos padrões contábeis.

RET – Regime Especial de Tributação

Conforme anunciado em trimestres anteriores, 52 sociedades de propósito específico (SPEs) estavam em processo de conversão para o Patrimônio de Afetação, para obter benefícios tributários do Regime Especial de Tributação – RET, introduzidos pela medida provisória 610/2013, que reduziu a alíquota de 6% para 4%.

Destas 52 SPEs, a companhia conseguiu finalizar a maior parte, de forma que foram revertidos R\$ 25,3 milhões em provisão de impostos no 2T13 e R\$ 13,4 milhões em 3T13. Não houve neste trimestre reversão, totalizando no ano um acumulado de R\$ 38,7 milhões. A reversão destes tributos ocorreu nas linhas de “Impostos sobre vendas” e “Imposto de renda e contribuição social” na demonstração de resultados.

(R\$ Mil)	4T13 com RET	Reversões	4T13 sem RET	2013 com RET	Reversões	2013 sem RET
Receita Operacional Bruta	681.996		681.996	2.073.556		2.073.556
Com venda de imóveis	681.193		681.193	2.071.168		2.071.168
(+/-) Ajuste a valor presente	(4.018)		(4.018)	(1.193)		(1.193)
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(31.964)		(31.964)	(103.293)		(103.293)
(-) Impostos sobre vendas	(9.755)	-	(9.755)	(24.261)	(22.877)	(47.138)
Com taxa de administração	803		803	2.388		2.388
Receita Operacional Líquida	636.259		636.259	1.944.809		1.921.932
Custos Operacionais	(442.662)		(442.662)	(1.295.634)		(1.295.634)
Com venda de imóveis	(442.662)		(442.662)	(1.295.634)		(1.295.634)
Lucro bruto	193.597		193.597	649.175		626.298
Receitas e (despesas) operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(19.126)		(19.126)	(68.102)		(68.102)
Despesas comerciais	(38.922)		(38.922)	(117.016)		(117.016)
Despesas tributárias	(1.327)		(1.327)	(3.320)		(3.320)
Despesas financeiras	(12.240)		(12.240)	(33.683)		(33.683)
Receitas financeiras	20.960		20.960	70.163		70.163
Outras receitas e (despesas)	(7.242)		(7.242)	(5.402)		(5.402)
Total de receitas e despesas operacionais	(57.897)		(57.897)	(157.360)		(157.360)
Equivalência patrimonial	901		901	706		706
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	136.601		136.601	492.521		469.644
Imposto de renda e contribuição social	(11.850)	-	(11.850)	(32.244)	(15.804)	(48.048)
Lucro Líquido Antes de Minoritários	124.751		124.751	460.277		421.596
Lucro líquido atribuível à acionistas não controladores	(32.407)		(32.407)	(156.156)		(156.156)
Lucro Líquido	92.344		92.344	304.121		265.440

A tabela a seguir demonstra os principais indicadores dos resultados com e sem os efeitos do RET:

(R\$ Mil)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13	2013	2012	Var. 2013 x 2012
Com RET								
Receita Líquida	636.259	448.433	41,9%	475.741	33,7%	1.944.809	1.772.951	9,7%
Lucro Bruto	193.597	151.548	27,7%	165.208	17,2%	649.175	631.085	2,9%
Margem Bruta	30,4%	33,8%	-340 bps	34,7%	-430 bps	33,4%	35,6%	-220 bps
Lucro Líquido	92.344	67.940	35,9%	76.440	20,8%	304.121	272.116	11,8%
Margem Líquida	14,5%	15,2%	-70 bps	16,1%	-160 bps	15,6%	15,3%	30 bps
ROE LTM	27,0%	28,9%	-180 bps	24,3%	280 bps	27,0%	28,9%	-460 bps
ROE Anualizado	30,0%	26,0%	410 bps	25,1%	500 bps	27,0%	28,9%	-180 bps
Sem RET								
Receita Líquida	636.259	448.433	41,9%	467.749	36,0%	1.921.932	1.772.951	8,4%
Lucro Bruto	193.597	151.548	27,7%	157.216	23,1%	626.298	631.085	-0,8%
Margem Bruta	30,4%	33,8%	-340 bps	33,6%	-320 bps	32,6%	35,6%	-300 bps
Lucro Líquido	92.344	67.940	35,9%	63.016	46,5%	265.440	272.116	-2,5%
Margem Líquida	14,5%	15,2%	-70 bps	13,5%	100 bps	13,8%	15,3%	-150 bps
ROE LTM	27,0%	28,9%	-180 bps	20,9%	610 bps	23,6%	28,9%	-530 bps
ROE Anualizado	30,0%	26,0%	410 bps	20,7%	930 bps	23,6%	28,9%	-530 bps

Recebíveis

O total de recebíveis, líquidos de AVP e PDD, atingiu R\$ 2.292,9 milhões no 4T13, sendo R\$ 977,3 milhões referentes às unidades concluídas e R\$ 1.315,6 milhões de unidades em construção. 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:

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	4T13	4T12	Var 4T13 x 4T12
Títulos a Receber *	914.465	249.601	266,4%	1.354.733	1.793.884	-24,5%	2.269.198	2.043.485	11,0%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(51.371)	(50.178)	2,4%	(51.371)	(50.178)	2,4%
Outros Créditos	62.881	29.928	110,1%	12.200	18.028	-32,3%	75.081	47.956	56,6%
Total	977.346	279.529	249,6%	1.315.562	1.761.734	-25,3%	2.292.908	2.041.263	12,3%

* Líquidos de PDD

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	4T13	3T13	Var. 4T13 x 3T13	4T13	3T13	Var. 4T13 x 3T13	4T13	3T13	Var. 4T13 x 3T13
Títulos a Receber *	914.465	609.313	50,1%	1.354.733	1.639.020	-17,3%	2.269.198	2.248.333	0,9%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(51.371)	(47.354)	8,5%	(51.371)	(47.354)	8,5%
Outros Créditos	62.881	35.346	77,9%	12.200	14.909	-18,2%	75.081	50.255	49,4%
Total	977.346	644.659	51,6%	1.315.562	1.606.575	-18,1%	2.292.908	2.251.234	1,9%

* Líquidos de PDD

Caixa e Endividamento

O saldo de disponibilidades totalizou R\$ 338,0 milhões no encerramento do 4T13, o que representa uma redução de 16,9% em relação ao saldo existente no final do 4T12 e um crescimento de 10,1% em relação ao 3T13. É importante ressaltar que a Helbor não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa. Ao final do quarto trimestre de 2013, o endividamento totalizou R\$ 1.335,5 milhões, um aumento de 15,2% em relação ao mesmo período de 2012 e de 3,8% em relação ao 3T13. 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, e da emissão de debêntures.

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)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13
Empréstimos	6.921	2.006	245,0%	251	2657,4%
Financiamento de Obra	1.077.974	864.625	24,7%	1.024.527	5,2%
Debêntures	250.615	292.189	-14,2%	262.450	-4,5%
Endividamento Total	1.335.510	1.158.820	15,2%	1.287.228	3,8%
Curto Prazo	573.086	518.283	10,6%	568.733	0,8%
Longo Prazo	762.424	640.537	19,0%	718.495	6,1%

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 2007, 2010 e 2012 são remuneradas a taxa de 106,5% do CDI, CDI + 1,80% a.a. e CDI + 1,90% ao ano, respectivamente.

O gráfico a seguir apresenta o cronograma para pagamento e amortização das debêntures, conforme apurado no encerramento do quarto trimestre de 2013:



A dívida líquida da Helbor representa 58,2% do patrimônio líquido consolidado (ou -4,7% 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)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13
Endividamento Total	1.335.510	1.158.820	15,2%	1.287.228	3,8%
Disponibilidades	337.988	406.837	-16,9%	306.961	10,1%
Dívida Líquida	997.522	751.983	32,7%	980.267	1,8%
Financiamento de Obra (SFH)	1.077.974	864.625	24,7%	1.024.527	5,2%
Dívida Líquida (ex-SFH)	(80.452)	(112.642)	-28,6%	(44.260)	81,8%
Patrimônio Líquido Controladora*	1.211.243	1.037.896	16,7%	1.247.354	-2,9%
Patrimônio Líquido Consolidado*	1.713.374	1.424.803	20,3%	1.710.995	0,1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Controladora*	82,4%	72,5%	990 bps	78,6%	380 bps
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado*	58,2%	52,8%	540 bps	57,3%	90 bps
Dívida Líquida (ex-SFH) / Patrimônio Líquido Consolidado	-4,7%	-7,9%	320 bps	-2,6%	-210 bps

* Em razão das novas regras contábeis, que passam a consolidar a dívida total de cada SPE, a companhia passará a utilizar o patrimônio líquido total, e não apenas do controlador, como parâmetro para o cálculo da proporção da dívida líquida em relação à esta conta. Apresentamos também a proporção em relação ao patrimônio líquido da controladora para fins de comparação em relação ao que vinha sendo anteriormente divulgado.

Neste trimestre houve *cash burn* da ordem de R\$ 17,3 milhões refletindo o pequeno aumento no endividamento total.

Cash Burn (Geração de Caixa) - R\$ mil	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
Dívida Líquida (Início do Período)	751.983	791.478	880.760	980.267	751.983
Dívida Líquida (Final do Período)	791.478	880.760	980.267	997.522	997.522
Cash Burn (Geração de Caixa)	39.495	89.282	99.507	17.255	245.539
Dividendos	-	(103.404)	-	-	(103.404)
Cash Burn (Geração de Caixa) ex-Dividendos	39.495	(14.122)	99.507	17.255	142.135

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.

RET - Regime Especial de Tributação – É um regime simplificado de pagamento de impostos, ocasionando uma incidência conjunta de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS no montante de 1% a 4% (de acordo com as desonerações de dezembro de 2012) do valor total das receitas mensais, dependendo do tipo de empreendimento. É um incentivo do governo tendo como objetivo a adoção do Patrimônio de Afetação nos processos de incorporação, ao qual o RET está vinculado.

ROAE (Return on average equity) – ROAE corresponde à 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.

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

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	Unidades Líquidas*	GVV Total (R\$ mil)	GVV Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2007	Absolute Business Style	abr-07	Entregue	Goiânia	Comercial	222	221	27.935	11.174	100,0%	100%
	Helbor Espaço e Vida Pacaembú	mai-07	Entregue	São Paulo	Médio	116	116	47.119	47.119	100,0%	100%
	Coral Gables	mai-07	Entregue	Santos	Médio Alto	192	192	94.934	85.441	100,0%	100%
	Helbor Trend Jardins	jun-07	Entregue	São Paulo	Médio	118	88	30.815	22.980	100,0%	100%
	Helbor Victoria Home Club	jul-07	Entregue	Joinville	Médio Alto	69	69	35.056	28.045	100,0%	100%
	Alpha Park	set-07	Entregue	Salvador	Médio	174	174	38.437	24.984	98,8%	100%
	Vivere Ibirapuera	set-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	38	32	26.922	26.922	100,0%	100%
	Helbor Tendence	out-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	54	52	61.746	61.746	100,0%	100%
	Pensilvania By Helbor	out-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	40	35	25.175	21.854	100,0%	100%
	Condominium Parque Club	nov-07	Entregue	Guarulhos	Médio	714	714	207.000	103.500	99,6%	100%
	Helbor Reserva do Itapety	dez-07	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio	154	154	60.013	60.013	99,4%	100%
	Green Lifestyle	dez-07	Entregue	Goiânia	Médio	180	163	35.000	24.500	100,0%	100%
	Cap Ferrat	dez-07	Entregue	Santos	Médio Alto	140	124	108.925	98.033	99,3%	100%
	Helbor Horizons	dez-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	46	41	28.622	28.622	100,0%	100%

*Percentual vendido em número de unidades

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	Unidades Líquidas*	GVV Total (R\$ mil)	GVV Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2008	Chateau Flamboyant	abr-08	Entregue	Goiânia	Médio Alto	57	51	28.000	19.600	100,0%	100%
	Bella Città	mai-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Loteamento	653	625	41.000	7.245	100,0%	100%
	Helbor Trend Pacaembu	mai-08	Entregue	São Paulo	Médio Alto	168	101	35.600	21.600	100,0%	100%
	Felice Parque da Moóca	jun-08	Entregue	São Paulo	Médio Alto	56	56	23.600	14.160	100,0%	100%
	Helbor Home Clube Itapety	jun-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio Alto	176	154	68.100	68.100	97,7%	100%
	Breeze Life Style	ago-08	Entregue	Goiânia	Médio Alto	108	93	28.157	19.710	100,0%	100%
	Privilège Liceu	set-08	Entregue	Campinas	Médio Alto	116	116	49.717	49.717	100,0%	100%
	Ekobé Espaço e Vida	set-08	Entregue	Taubaté	Médio Alto	128	128	55.967	44.774	95,3%	100%
	Vision Du Parc	set-08	Entregue	Goiânia	Médio Alto	39	39	33.500	23.450	94,6%	100%
	Helbor Sur La Cité	out-08	Entregue	São Paulo	Alto	34	34	36.017	35.657	100,0%	100%
	Bella Città – Villaggio 1	nov-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Loteamento	201	181	12.537	2.215	100,0%	100%
	Helbor Magnifique	nov-08	Entregue	Joinville	Médio Alto	102	98	84.111	75.700	72,5%	100%
	Splendido Life Style	nov-08	Entregue	Brasília	Médio Alto	47	47	28.627	20.039	100,0%	100%
	Helbor Ipoema	nov-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	194	165	33.950	23.765	100,0%	100%
	Helbor Offices Vila Rica	dez-08	Entregue	Santos	Comercial	661	507	114.837	91.869	94,5%	100%
	Bella Città – Villaggio 2	dez-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Loteamento	226	204	12.978	2.293	100,0%	100%
	Helbor Encanto Bela Vista	dez-08	Entregue	Santo André	Médio Alto	38	38	26.392	26.389	100,0%	100%

*Percentual vendido em número de unidades

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	Unidades Líquidas*	GVV Total (R\$ mil)	GVV Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2009	L'art Vila Rica	fev-09	Entregue	Santos	Alto	22	22	30.064	24.051	95,5%	100%
	Bossa Nova Lifestyle	fev-09	Entregue	Goiânia	Médio Alto	116	116	39.704	27.793	100,0%	100%
	Helbor Home Flex Cambuí	fev-09	Entregue	Campinas	Médio Alto	84	84	17.562	17.562	100,0%	100%
	Helbor Tresór Moema	mar-09	Entregue	São Paulo	Alto	21	13	29.610	17.766	100,0%	100%
	Helbor Offices Norte Sul	abr-09	Entregue	Campinas	Comercial	238	232	46.275	46.275	99,6%	100%
	Chateau Bougainville	abr-09	Entregue	Goiânia	Médio Alto	50	45	38.825	27.178	98,0%	100%
	Helbor Bella Vita 1	mai-09	Entregue	São Paulo	Médio	168	137	27.746	27.746	100,0%	100%
	Helbor The Stage	jun-09	Entregue	São Paulo	Alto	21	13	40.553	24.332	100,0%	100%
	Helbor Bella Vita 2	jun-09	Entregue	São Paulo	Médio	192	157	32.627	32.627	98,4%	100%
	Helbor Belvedere Jd. das Colinas	jun-09	Entregue	S. José dos Campos	Médio Alto	216	202	137.831	137.831	97,7%	100%
	Helbor Spazio Vitta	jul-09	Entregue	São Paulo	Médio	278	278	89.249	89.249	99,6%	100%
	Helbor Offices São Paulo	ago-09	Entregue	São Paulo	Comercial	140	140	32.388	32.388	98,6%	100%
	Helbor Offices Jd. das Colinas	ago-09	Entregue	S. José dos Campos	Comercial	368	296	52.008	52.008	99,7%	100%
	Helbor Trend Joinville	set-09	Entregue	Joinville	Médio	102	102	35.830	32.247	98,0%	100%
	Parque das Águas Empresarial	out-09	Entregue	São Gonçalo	Comercial	336	336	39.596	27.717	85,7%	100%
	Helbor Offices São Caetano	out-09	Entregue	São Caetano do Sul	Comercial	280	280	47.916	47.916	100,0%	100%
	Helbor Giardino Bella Vita	out-09	Entregue	São Paulo	Médio	216	176	48.940	48.940	100,0%	100%
	Helbor Trend Santos Dumont	out-09	Entregue	Fortaleza	Médio	88	88	22.254	20.029	100,0%	100%
	Helbor True Perdizes	nov-09	Entregue	São Paulo	Médio Alto	30	21	13.961	13.961	96,7%	100%
	Helbor Espaço & Vida Ipoema	dez-09	Entregue	Mogi da Cruzes	Médio Baixo	240	218	39.860	39.860	97,5%	100%
	Helbor Ampliatto	dez-09	Entregue	São Paulo	Médio	138	136	45.123	45.123	100,0%	100%
Jazz Life Style	dez-09	Entregue	Goiânia	Médio Alto	73	62	36.905	25.834	90,4%	100%	
Helbor Prime Hauss	dez-09	Entregue	Joinville	Médio Alto	68	68	36.704	33.034	98,5%	100%	

*Percentual vendido em número de unidades

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 (%)
2010	Helbor Home Flex Pacaembu	jan-10	Entregue	São Paulo	Médio	192	152	39.348	39.348	100,0%	100%
	Helbor Park Elegance	jan-10	Entregue	Cuiabá	Médio Alto	68	65	46.789	42.110	88,2%	100%
	Helbor Espaço e Vida Ipoema 2	mar-10	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	218	42.205	42.205	86,3%	100%
	Helbor Sunshine Gonzaga	mar-10	Entregue	Santos	Médio	82	82	43.536	39.182	100,0%	100%
	Isla Life Style	mar-10	Entregue	Brasília	Médio	586	586	202.534	101.267	98,6%	100%
	Helbor Offices São Paulo II	jun-10	Entregue	São Paulo	Comercial	230	230	71.153	49.807	95,3%	100%
	Helbor Offices Champagnat	jun-10	Entregue	Curitiba	Comercial	292	246	54.276	43.421	99,0%	100%
	Double Life Ecoville	jul-10	Entregue	Curitiba	Alto	107	87	49.328	39.462	88,8%	100%
	Comfort Stay Verano	jul-10	Entregue	Rio de Janeiro	Médio	338	338	106.953	74.867	98,8%	100%
	Comercial Casa das Caldeiras	ago-10	Entregue	São Paulo	Comercial	535	535	225.437	112.719	94,2%	100%
	Residencial Casa das Caldeiras	set-10	fev-14	São Paulo	Médio Alto	384	384	344.528	172.264	99,2%	99%
	Helbor Trend Vila da Serra	set-10	Entregue	Nova Lima	Médio	96	76	28.401	28.401	99,0%	100%
	Vitta Parque	out-10	Entregue	Diadema	Médio	342	336	117.834	58.917	99,7%	100%
	Edition Vila Nova	nov-10	fev-14	São Paulo	Alto	28	28	37.241	26.069	82,1%	97%
	Helbor New Tatuapé	dez-10	fev-14	São Paulo	Médio	76	74	40.360	28.252	96,1%	98%
	Helbor L'Alto Perdizes	dez-10	fev-14	São Paulo	Alto	48	43	52.649	52.649	100,0%	94%
	Helbor Offices Joinville	dez-10	fev-14	Joinville	Comercial	241	236	51.619	51.619	95,0%	99%
Helbor Spazio Club Alto do Ipiranga	dez-10	fev-14	Mogi das Cruzes	Médio	184	184	67.588	67.588	81,5%	99%	

*Percentual vendido em número de unidades

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	Unidades Líquidas*	GVG Total (R\$ mil)	GVG Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2011	Helbor Jardins Ipoema	mar-11	mai-14	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	216	51.548	41.238	70,8%	97%
	Helbor Paesaggio Jardim das Colinas	abr-11	jul-14	São José dos Campos	Alto	194	182	189.465	189.465	64,9%	81%
	Rio Business Center	jun-11	Entregue	Rio de Janeiro	Comercial	178	178	41.268	41.268	89,9%	100%
	Coletânea Vale do Canela	jun-11	nov-14	Salvador	Médio Alto	160	160	100.786	50.393	98,8%	60%
	Helbor Offices Barão de Teffé	jun-11	ago-14	Jundiaí	Comercial	111	98	31.536	17.029	75,7%	85%
	Helbor Cosmopolitan Home Stay & Offices	jun-11	ago-14	Salvador	Comercial	120	120	27.024	18.916	75,0%	72%
	Helbor Cosmopolitan Home Stay & Offices	jun-11	ago-14	Salvador	Médio	140	140	37.991	26.594	75,0%	72%
	Terraços Jardim das Colinas	jun-11	nov-14	São José dos Campos	Médio	296	261	131.040	91.728	68,6%	66%
	Helbor Varandas Ipoema	jun-11	out-14	Mogi das Cruzes	Médio	228	205	84.627	84.627	52,6%	80%
	Helbor Condomínio Parque Clube Fortaleza I	set-11	jan-15	Fortaleza	Médio	294	294	81.468	73.322	100,0%	59%
	Helbor Condomínio Parque Clube Fortaleza II	set-11	jul-15	Fortaleza	Médio	294	294	75.094	67.584	99,0%	39%
	Helbor Offices Washington Luís	set-11	dez-14	Santos	Comercial	121	121	51.796	46.616	61,2%	63%
	Perfect Lifestyle - Noroeste	set-11	out-14	Brasília	Alto	72	72	87.162	34.865	66,7%	60%
	Il Terrazzo Ponta da Praia	nov-11	nov-14	Santos	Alto	36	30	38.871	31.097	47,2%	57%
	Helbor My Way Ponta da Praia	nov-11	fev-15	Santos	Médio	216	182	75.385	56.539	70,8%	53%
	Helbor Concept - Life, Office e Corporate	nov-11	dez-14	Mogi das Cruzes	Comercial e Médio	472	423	157.744	126.195	95,3%	70%
	Helbor My Way Batel	nov-11	abr-15	Curitiba	Médio	131	98	45.914	36.731	67,9%	50%
	Helbor Lead Offices Faria Lima	nov-11	nov-14	São Paulo	Comercial	128	120	121.964	60.982	89,8%	50%
	Helbor Offices São Paulo III	dez-11	out-14	São Paulo	Comercial	300	246	55.372	55.372	95,0%	78%
	Helbor Dual Business Office & Corporate	dez-11	abr-15	Cuiabá	Comercial	318	294	74.501	67.051	99,4%	47%
Helbor Privilege Goiabeiras	dez-11	jun-15	Cuiabá	Alto	32	31	40.173	36.155	100,0%	42%	
Link Office, Mall & Stay	dez-11	abr-14	Rio de Janeiro	Comercial e Médio Alto	644	644	367.723	294.179	95,2%	90%	

*Percentual vendido em número de unidades

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 (%)
2012	Helbor Boulevard Tatuapé	mar-12	fev-15	São Paulo	Médio Alto	72	72	46.380	46.380	97,2%	54%
	Helbor Offices Imperatriz Leopoldina	mar-12	mar-15	São Paulo	Comercial	183	169	57.360	57.360	94,5%	40%
	Helbor Spazio Club Joinville	mar-12	jul-15	Joinville	Médio	116	116	65.731	59.158	44,8%	30%
	Reserva Bonifácia by Helbor	mai-12	nov-15	Cuiabá	Médio	160	114	78.868	70.981	37,5%	14%
	Mondial Salvador	mai-12	mai-16	Salvador	Hotel, Comercial e Médio	457	408	126.134	75.680	73,7%	16%
	Helbor Up Offices	jun-12	set-15	São Paulo	Comercial	244	244	73.240	54.930	96,7%	18%
	Movement City & Life	jun-12	fev-16	São Bernardo	Médio	368	368	173.717	104.230	61,4%	14%
	Offices Nações Unidas	set-12	ago-15	São Paulo	Comercial	238	192	70.087	35.044	87,0%	25%
	Helbor Offices São Vicente	set-12	mai-16	São Vicente	Comercial	472	469	145.066	130.559	42,2%	14%
	Patteo Mogilar Sky	set-12	ago-15	Mogi das Cruzes	Comercial	330	275	61.126	48.901	100,0%	17%
	Adagio Alphaville	out-12	mai-16	Barueri	Hotel	275	216	83.238	33.295	77,5%	6%
	Rio Stay Residence	nov-12	jun-15	Rio de Janeiro	Médio	187	187	94.124	65.887	99,5%	13%
	Landscape by Helbor	nov-12	jun-16	Mogi das Cruzes	Alto	192	186	229.020	183.216	58,3%	4%
	Helbor Classic Bosque Maia	dez-12	mai-16	Guarulhos	Médio Alto	172	145	140.925	112.740	85,5%	15%
	Square Offices and Mall	dez-12	dez-15	Taubaté	Comercial	138	131	35.481	31.933	77,5%	3%
	Helbor Dual Patteo Mogilar	dez-12	mar-16	Mogi das Cruzes	Comercial	306	306	88.897	71.118	82,7%	4%
	My Helbor Patteo Mogilar	dez-12	mar-16	Mogi das Cruzes	Médio	216	216	69.059	55.247	62,5%	5%
Helbor Carpe Diem Bosque Maia	dez-12	mai-16	Guarulhos	Médio	396	331	188.964	151.171	72,7%	3%	

*Percentual vendido em número de unidades

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	Unidades Líquidas*	GVV Total (R\$ mil)	GVV Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2013	Doppio by Helbor	fev-13	ago-16	São Paulo	Alto	19	19	64.753	38.852	21,1%	0%
	Référence by Helbor	fev-13	ago-16	São Paulo	Alto	30	30	61.366	52.161	30,0%	0%
	Helbor Enjoy Guarulhos - 1ª Fase	mar-13	set-16	Guarulhos	Médio	208	187	63.160	63.154	89,4%	1%
	Helbor Dual Offices & Corporate	mar-13	set-16	Joinville	Comercial	242	242	60.098	54.088	55,0%	1%
	Helbor My Way Abolição	mar-13	set-16	Fortaleza	Médio	161	136	68.730	68.723	59,0%	0%
	Passarela Park Prime - 1ª Fase	mai-13	nov-16	Campo Grande	Médio Alto	220	220	171.057	68.423	64,5%	2%
	Helbor Enjoy Guarulhos - 2ª Fase	jun-13	set-16	Guarulhos	Médio	216	180	61.700	61.694	65,4%	0%
	Ideale	jun-13	dez-16	São Bernardo do Campo	Médio	138	138	76.581	45.949	52,9%	0%
	Helbor Corporate Tower	jun-13	jun-15	São José dos Campos	Comercial	50	41	61.560	61.554	20,0%	44%
	Helbor Vivere Jardim Analia Franco	ago-13	out-16	São Paulo	Médio Alto	60	53	42.429	38.186	35,0%	0%
	Helbor Life Club Patteo Mogilar	set-13	jan-17	Mogi das Cruzes	Médio Alto	216	216	137.694	110.155	23,6%	0%
	Parkinn By Radisson Santos	set-13	dez-16	Santos	Hotel	241	185	74.334	37.167	66,4%	0%
	Helbor Offices Savassi	out-13	dez-16	Belo Horizonte	Comercial	196	122	60.064	48.051	71,7%	0%
	Arthouse Double Sky - 1ª Fase	nov-13	mar-17	Campinas	Alto	50	40	57.454	40.218	46,0%	0%
	Origem Tatuapé By Helbor - 1ª Fase	nov-13	mai-17	São Paulo	Médio	120	108	65.617	59.056	55,8%	0%
	One Eleven Home and Work By Helbor	nov-13	mai-17	São Paulo	Comercial e Médio Alto	176	176	170.529	136.544	22,2%	0%
	Helbor Apto Campo Belo	nov-13	mar-17	São Paulo	Médio	96	76	44.502	44.497	68,8%	0%
	Neolink Office, Mall & Stay	dez-13	abr-16	Rio de Janeiro	Comercial e Alto	428	275	192.552	134.786	74,5%	0%
	Helbor Trend SP	dez-13	fev-17	São Paulo	Médio	138	128	53.646	53.640	65,2%	0%
	Helbor Arte Faria Lima	dez-13	dez-16	São Paulo	Médio	66	50	27.493	27.490	40,9%	0%
Trilogy Home, Office & Stay - 1ª fase	dez-13	fev-18	São Bernardo do Campo	Comercial e Médio	780	551	198.980	139.286	44,0%	0%	
Up Village By Helbor	dez-13	fev-17	São Paulo	Médio	104	104	52.837	36.986	21,2%	0%	
Centro Empresarial Aquarius	dez-13	fev-18	São José dos Campos	Comercial	644	322	105.029	84.023	59,4%	0%	

*Percentual vendido em número de unidades

Anexo II – Demonstração de Resultados Consolidados

(R\$ Mil)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13	2013	2012	Var. 2013 x 2012
Receita Operacional Bruta	681.996	478.347	42,6%	510.346	33,6%	2.073.556	1.875.108	10,6%
Com venda de imóveis	681.193	477.089	42,8%	509.636	33,7%	2.071.168	1.872.356	10,6%
(+/-) Ajuste a valor presente	(4.018)	5.567	N.M.	(2.675)	50,2%	(1.193)	18.084	N.M.
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(31.964)	(20.921)	52,8%	(30.295)	5,5%	(103.293)	(59.052)	74,9%
(-) Impostos sobre vendas	(9.755)	(14.560)	-33,0%	(1.635)	496,6%	(24.261)	(61.189)	-60,4%
Com taxa de administração	803	1.258	-36,2%	710	13,1%	2.388	2.752	-13,2%
Receita Operacional Líquida	636.259	448.433	41,9%	475.741	33,7%	1.944.809	1.772.951	9,7%
Custos Operacionais	(442.662)	(296.885)	49,1%	(310.533)	42,5%	(1.295.634)	(1.141.866)	13,5%
Com venda de imóveis	(442.662)	(296.885)	49,1%	(310.533)	42,5%	(1.295.634)	(1.141.866)	13,5%
Lucro bruto	193.597	151.548	27,7%	165.208	17,2%	649.175	631.085	2,9%
Receitas e (despesas) operacionais								
Despesas gerais e administrativas	(19.126)	(19.045)	0,4%	(16.162)	18,3%	(68.102)	(66.499)	2,4%
Despesas comerciais	(38.922)	(25.652)	51,7%	(28.575)	36,2%	(117.016)	(99.983)	17,0%
Despesas tributárias	(1.327)	(276)	380,8%	(694)	91,2%	(3.320)	(1.317)	152,1%
Despesas financeiras	(12.240)	(9.081)	34,8%	(6.892)	77,6%	(33.683)	(35.471)	-5,0%
Receitas financeiras	20.960	16.742	25,2%	15.932	31,6%	70.163	69.640	0,8%
Outras receitas e (despesas)	(7.242)	3.815	N.M.	566	N.M.	(5.402)	(4.745)	13,8%
Total de receitas e despesas operacionais	(57.897)	(33.497)	72,8%	(35.825)	61,6%	(157.360)	(138.375)	13,7%
Equivalência patrimonial	901	293	207,5%	246	266,3%	706	1.296	-45,5%
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	136.601	118.344	15,4%	129.629	5,4%	492.521	494.006	-0,3%
Imposto de renda e contribuição social	(11.850)	(16.282)	-27,2%	(4.412)	168,6%	(32.244)	(65.033)	-50,4%
Lucro Líquido Antes de Minoritários	124.751	102.062	22,2%	125.217	-0,4%	460.277	428.973	7,3%
Lucro líquido atribuível à acionistas não controladores	(32.407)	(34.122)	-5,0%	(48.777)	-33,6%	(156.156)	(156.857)	-0,4%
Lucro Líquido	92.344	67.940	35,9%	76.440	20,8%	304.121	272.116	11,8%

Anexo III – Balanço Patrimonial Consolidado

ATIVO (R\$ Mil)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	326.961	295.410	10,7%	296.214	10,4%
Aplicações financeiras	11.027	111.427	-90,1%	10.747	2,6%
Contas a receber	1.402.559	1.080.263	29,8%	1.328.363	5,6%
Empréstimos	-	1.305	0,0%	-	0,0%
Imóveis a comercializar	1.450.941	1.009.272	43,8%	1.415.697	2,5%
Impostos e contribuições a recuperar	4.077	4.714	-13,5%	3.644	11,9%
Despesas com vendas a apropriar	22.650	24.724	-8,4%	24.112	-6,1%
Outros ativos	17.392	18.959	-8,3%	13.729	26,7%
Total do ativo circulante	3.235.607	2.546.074	27,1%	3.092.506	4,6%
Ativo não circulante					
Contas a receber	890.349	961.000	-7,4%	922.871	-3,5%
Imóveis a comercializar	683.754	590.899	15,7%	564.235	21,2%
Empréstimos	14.579	7.828	86,2%	12.569	16,0%
Partes relacionadas	6.581	10.070	-34,6%	6.570	0,2%
Depósitos judiciais	5.761	5.060	13,9%	5.367	7,3%
Despesas com vendas a apropriar	17.460	20.510	-14,9%	18.353	-4,9%
Outros ativos	10	11	-9,1%	10	0,0%
Investimentos	7.425	7.122	4,3%	6.677	11,2%
Imobilizado	41.260	35.659	15,7%	39.024	5,7%
Intangível	1.204	1.020	18,0%	1.237	-2,7%
Total do ativo não circulante	1.668.383	1.639.179	1,8%	1.576.913	5,8%
Total do ativo	4.903.990	4.185.253	17,2%	4.669.419	5,0%

PASSIVO (R\$ Mil)	4T13	4T12	Var. 4T13 x 4T12	3T13	Var. 4T13 x 3T13
Passivo circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	573.086	518.283	10,6%	568.733	0,8%
Fornecedores	72.596	57.526	26,2%	67.113	8,2%
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	14.002	10.438	34,1%	10.872	28,8%
Provisão para IR e CS	7.780	14.129	-44,9%	8.705	-10,6%
Tributos diferidos	27.036	36.514	-26,0%	56.628	-52,3%
Adiantamento de clientes	183.011	223.709	-18,2%	171.221	6,9%
Credores por imóveis compromissados	43.462	49.498	-12,2%	41.786	4,0%
Contas a pagar	37.657	68.697	-45,2%	61.366	-38,6%
Aquisições de participações societárias	8.467	7.724	9,6%	10.781	-21,5%
Dividendos a pagar	130.012	103.404	25,7%	-	0,0%
Total do passivo circulante	1.097.109	1.089.922	0,7%	997.205	10,0%
Passivo não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	762.424	640.537	19,0%	718.495	6,1%
Tributos diferidos	68.292	94.167	-27,5%	41.513	64,5%
Adiantamento de clientes	1.138.459	859.545	32,4%	1.083.170	5,1%
Credores por imóveis compromissados	60.069	27.413	119,1%	61.579	-2,5%
Contas a pagar	21.038	9.281	126,7%	19.587	7,4%
Aquisições de participações societárias	12.348	15.316	-19,4%	13.254	-6,8%
Provisão para contingências	26.031	18.772	38,7%	18.696	39,2%
Débitos com participantes em SCPs	4.846	5.497	-11,8%	4.925	-1,6%
Total do passivo não circulante	2.093.507	1.670.528	25,3%	1.961.219	6,7%
Patrimônio Líquido					
Capital social	806.376	490.941	64,3%	806.376	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	7.438	7.438	0,0%	7.438	0,0%
Ajuste de avaliação patrimonial	721	18.186	-96,0%	432	66,9%
Ganhos ou perdas em investimentos	1.268	-	N.M.	-	N.M.
Reserva Legal	55.260	40.054	38,0%	40.054	38,0%
Reserva de Lucros	353.416	494.513	-28,5%	406.290	-13,0%
Participação de acionistas não controladores	502.131	386.907	29,8%	463.641	8,3%
Total do Patrimônio Líquido	1.713.374	1.424.803	20,3%	1.710.995	0,1%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	4.903.990	4.185.253	17,2%	4.669.419	5,0%

Anexo IV – Fluxo de Caixa Consolidado

(R\$ Mil)	2013	2012	Var. 2013 x 2012
Fluxo operacional			
Das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	492.521	494.006	-0,3%
Ajustes por:			
Depreciação e amortização	17.559	15.476	13,5%
Ajuste a valor presente	1.193	(18.084)	N.M.
Provisão para contingências	7.259	5.314	36,6%
Tributos diferidos (PIS e COFINS)	(20.959)	18.134	N.M.
Apropriação de encargos sobre financiamentos	56.113	64.372	-12,8%
Encargos financeiros sobre financiamentos amortizados (capitalizados)	(12.048)	(3.495)	244,7%
Apropriação de encargos financeiros sobre mútuo	(1.281)	(1.422)	-9,9%
Apropriação do Programa de opções de compra de ações	-	4.802	N.M.
Ganho ou perdas em investimentos	1.268	-	N.M.
Resultado de equivalência patrimonial	(706)	(1.296)	-45,5%
Variação em ativos e passivos operacionais			
Contas a receber de clientes	(252.837)	(510.188)	-50,4%
Imóveis destinados à venda	(460.802)	(499.100)	-7,7%
Tributos a recuperar	638	834	-23,5%
Despesas com vendas a apropriar	5.125	2.259	126,9%
Depósitos judiciais	(701)	(3.517)	-80,1%
Outros ativos	1.568	(11.752)	N.M.
Contas a receber de partes relacionadas	3.489	(10.040)	N.M.
Contas a pagar de partes relacionadas	-	(3)	N.M.
Fornecedores	15.069	(4.869)	N.M.
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.563	(721)	N.M.
Adiantamento de clientes	238.216	371.024	-35,8%
Credores por imóveis compromissados	26.620	11.585	129,8%
Contas a pagar	(19.283)	48.269	N.M.
Imposto de renda e contribuição social pagos	(52.988)	(45.229)	17,2%
Recebimento de juros sobre empréstimos e mútuos	261	315	-17,1%
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(64.770)	(44.666)	45,0%
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	(15.913)	(117.992)	-86,5%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Acréscimos em investimentos	403	27.904	-98,6%
Acréscimo do intangível	(184)	22.314	N.M.
Acréscimos do ativo imobilizado	(23.160)	(24.989)	-7,3%
Aplicações financeiras	20.017	(72.912)	N.M.
Aplicações financeiras (Cepac)	1.245	-	N.M.
Aquisições de participações societárias	(2.225)	768	N.M.
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimento	(3.904)	(46.915)	-91,7%
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Captação de empréstimos e financiamentos	687.595	731.981	-6,1%
Empréstimos e mútuos	(7.207)	(4.495)	60,3%
Recebimento de empréstimos e mútuos principal	2.781	22.841	-87,8%
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos	(502.249)	(408.277)	23,0%
Pagamento de dividendos	(103.404)	(70.937)	45,8%
Integralização de capital pela emissão de novas ações	15.435	-	N.M.
Diminuição débitos com participantes em SCPs	(1.147)	(2.562)	-55,2%
Aumento (diminuição) das participações minoritárias	(40.436)	(17.883)	126,1%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento com terceiros	51.368	250.668	-79,5%
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	31.551	85.761	-63,2%
Caixa e equivalentes de Caixa			
No início do exercício	295.410	209.649	40,9%
No fim do exercício	326.961	295.410	10,7%
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	31.551	85.761	-63,2%