

**A HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. ANUNCIA SEUS RESULTADOS DO 1T11****LUCRO LÍQUIDO ATINGE R\$ 41,4 MILHÕES, 25% MAIOR DO QUE O 1T10**

Mogi das Cruzes, 16 de maio de 2011 – A Helbor Empreendimentos S.A. (BM&F BOVESPA: HBOR3), incorporadora residencial e comercial com presença em 10 estados e no Distrito Federal, abrangendo 29 cidades brasileiras, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2011 (1T11). As informações apresentadas foram comparadas com o primeiro trimestre de 2010 (1T10) e com o quarto trimestre de 2010 (4T10). 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 sobre o Resultado do 1T11**Português**

Data: 17 de maio de 2011

Hora: 15:00 (Horário de Brasília)

14:00 (Horário de NY)

Tel: +55 (11) 3127-4971

Código: Helbor

Link para webcast:

<http://webcast.mz-ir.com/publico.aspx?codplataforma=2725>

Replay: +55 (11) 3127-4999

Código: 23462317

Inglês

Data: 17 de maio de 2011

Hora: 17:00 (Horário de Brasília)

16:00 (Horário de NY)

Tel: +1 (412) 317-6776

Código: Helbor

Link para webcast:

<http://webcast.mz-ir.com/publico.aspx?codplataforma=2726>

Replay: +1(412) 645-9291

Código: 450423# - pressione "1" para começar

Fale com RI

Roberval Lanera Toffoli

Bernardo Alonso S. Garcia

Eduardo Shima

E-mail: ri@helbor.com.br

Telefones: (11) 3174-1211 ou (11) 4795-8555

<http://ri.helbor.com.br/>**HBOR3**

Ações Emitidas: 65.096.907

Preço de Fechamento*: R\$ 21,94

Valor de Mercado*: R\$ 1,43 bilhão

* em 16/05/2011

- 📈 **O VGV Total Lançado** atingiu **R\$ 51,5 milhões** no 1T11, sendo **80%** a parte Helbor.
- 📈 **As Vendas Contratadas Totais** do 1T11 somaram **R\$ 183,4 milhões**, sendo **82,1%** a parte Helbor, com destaque para a venda de estoque, que representou 72,0% das vendas parte Helbor.
- 📈 **Vendas sobre Oferta (VSO)**, considerando-se a parte Helbor, atingiu **36,0%**, patamar acima da média do setor, no trimestre.
- 📈 **O Banco de Terrenos** somou **R\$ 5,7 bilhões (R\$ 7,1 bilhões considerando a Alden)** em 31 de março de 2011, um crescimento de 24,1% (54,9% considerando a Alden) em relação a 31 de dezembro de 2010. **A parte Helbor totalizou R\$ 4,5 bilhões (R\$ 5,2 bilhões considerando a Alden).**
- 📈 No trimestre, a **Helbor** anunciou a constituição da **Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, em parceria com o **Grupo Suzano**, que garantirá um importante banco de terrenos de longo prazo para a realização de projetos imobiliários. Inicialmente, a nova empresa gerará **R\$ 1,4 bilhão** de VGV potencial.
- 📈 **A Receita Operacional Líquida** apresentou um crescimento de 1,8%, passando de R\$ 220,7 milhões no 1T10 para R\$ 224,6 milhões no 1T11.
- 📈 **O Lucro Bruto** totalizou **R\$ 65 milhões** no 1T11, apresentando uma leve queda de 5,3% em comparação com o mesmo período do ano passado. A **Margem Bruta** de 28,9% (**Margem Bruta Ajustada** de 34,6%).
- 📈 **EBITDA** somou **R\$ 44,9 milhões**, com uma leve queda de 8,1% em relação ao 1T10, com **Margem EBITDA** de 20,0% (**Margem EBITDA Ajustada** de 25,7%).
- 📈 **O Lucro Líquido** totalizou **R\$ 41,4 milhões** (lucro básico por ação de R\$ 0,6363) no primeiro trimestre, crescimento de 25,0% em relação ao 1T10, com **Margem Líquida** de 18,4% (**Margem Líquida Ajustada** de 19,1%). O **ROAE** acumulado em 12 meses atingiu 27,2%.



INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Indicadores Operacionais (R\$ Mil)	1T11	1T10	Variação		
			1T11 x 1T10	4T10	
VGV Total (R\$ mil)	51.548	451.788	-88,6%	367.291	-86,0%
VGV Helbor (R\$ mil)	41.238	333.750	-87,6%	285.094	-85,5%
Empreendimentos Lançados	1	6	(5)	6	(5)
Unidades Lançadas	240	1.352	(1.112)	919	-679
Vendas Contratadas Totais (R\$ mil)	183.433	437.734	-58,1%	432.776	-57,6%
Vendas Contratadas Helbor (R\$ mil)	150.635	357.664	-57,9%	318.417	-52,7%
Unidades Vendidas	509	1.253	(744)	1.114	(605)
Banco de Terrenos Helbor - VGV Total (R\$ mil)	5.667.100	2.153.453	163,2%	4.566.584	24,1%
Banco de Terrenos Helbor + Alden - VGV Total (R\$ mil)	7.071.420	2.153.453	228,4%	4.566.584	54,9%
Banco de Terrenos Helbor - Parte Helbor (R\$ mil)	4.481.039	1.583.914	182,9%	3.453.240	29,8%
Banco de Terrenos Helbor + Alden - Parte Helbor (R\$ mil)	5.183.199	1.583.914	227,2%	3.453.240	50,1%
Número de Projetos Helbor	66	29	37	57	9
Número de Unidades Helbor	14.558	7.333	7.225	11.738	2.820
Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	224.603	220.685	1,8%	254.787	-11,8%
Lucro Bruto (R\$ mil)	64.994	68.647	-5,3%	76.334	-14,9%
Margem Bruta (%)	28,9%	31,1%	-220 bps	30,0%	-110 bps
DGA / Receita Líquida (%)	4,6%	3,6%	100 bps	3,7%	90 bps
Lucro antes de IR e CSLL (R\$ mil)	52.262	43.166	21,1%	61.842	-15,5%
Margem Operacional (%)	23,3%	19,6%	370 bps	24,3%	-100 bps
EBITDA (R\$ mil)	44.903	48.845	-8,1%	53.960	-16,8%
Margem EBITDA (%)	20,0%	22,1%	-210 bps	21,2%	-120 bps
Lucro Líquido (R\$ mil)	41.423	33.126	25,0%	48.055	-13,8%
Margem Líquida (%)	18,4%	15,0%	340 bps	18,9%	-50 bps
ROAE	27,2%	22,8%	440 bps	28,1%	-90 bps
Lucro por ação (R\$)	0,6363	0,5089	25,0%	0,7382	-13,8%
Receita Líquida a apropriar (R\$ mil)	1.499.180	1.161.303	29,1%	1.570.613	-4,5%
Resultados a apropriar (R\$ mil)	566.301	385.614	46,9%	587.903	-3,7%
Margem a apropriar (%)	37,8%	33,2%	457 bps	37,4%	34 bps
Dívida Líquida com SFH (R\$ mil)	328.980	224.324	46,7%	246.747	33,3%
Dívida Líquida ex-SFH ¹ (R\$ mil)	(81.475)	(20.204)	303,3%	(95.272)	-14,5%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	742.576	538.757	37,8%	701.153	5,9%
Dív. Líq (ex-SFH) ¹ / Patrim. Líq. (%)	-11,0%	-3,8%	-720 bps	-13,6%	260 bps
Dív. Líq / Patrim. Líq. (%)	44,3%	41,6%	270 bps	35,2%	910 bps

¹ Excluindo o SFH, que está diretamente vinculado a carteira de recebíveis (Financiamento de Obra)



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

No 1T11, a Helbor lançou 1 empreendimento na cidade de Mogi das Cruzes, em São Paulo, perfazendo R\$ 51,5 milhões, sendo R\$ 41,2 milhões a parte Helbor. No dia 1º de abril, foi lançado um empreendimento de alto padrão na cidade de São José dos Campos, totalizando um VGV de R\$ 189,5 milhões, sendo 100% parte Helbor.

O baixo volume de lançamentos do 1T11 pode ser atribuído à morosidade na aprovação legal de alguns projetos junto aos órgãos das prefeituras das cidades em que a Helbor atua. Porém, ressaltamos que a demanda pelos empreendimentos da Helbor continua aquecida, o que pode ser observado na forte velocidade de vendas no primeiro trimestre.

As vendas contratadas totais do 1T11 somaram R\$ 183,4 milhões, sendo R\$ 150,6 milhões a parte Helbor. O resultado de vendas do trimestre é bom, principalmente levando-se em conta o baixo volume de lançamentos do período e o reduzido estoque existente.

No trimestre, a Helbor anunciou a constituição da Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda., em parceria com o Grupo Suzano, que garantirá um importante banco de terrenos de longo prazo para a realização de projetos imobiliários. Inicialmente, a nova empresa gerará R\$ 1,4 bilhão de VGV potencial.

O banco de terrenos para futuros lançamentos totalizou R\$ 5,7 bilhões no encerramento de março de 2011, totalizando 66 empreendimentos a serem lançados. Considerando-se o VGV potencial advindo da Alden, o VGV total (Helbor + Alden) somou R\$ 7,1 bilhões no 1T11.

A perspectiva para o segundo trimestre de 2011 é muito positiva, principalmente levando-se em conta que os lançamentos planejados para o período.

A Companhia apresentou no 1T11 uma receita líquida de R\$ 224,6 milhões, crescimento de 1,8% em relação ao 1T10. O lucro bruto totalizou R\$ 65 milhões e a margem bruta atingiu 28,9%. As despesas gerais e administrativas somaram R\$ 10,4 milhões, correspondendo a 4,6% da receita líquida do período, permanecendo com uma das Companhias mais eficientes do setor imobiliário. O lucro líquido do trimestre totalizou R\$ 41,4 milhões, o que representa uma margem líquida de 18,4%. O ROAE de 12 meses alcançou a marca de 27,2%, rentabilidade bastante expressiva e que atesta o compromisso da Helbor na geração de valor para os seus acionistas.

Na AGO de 15 de abril de 2011, da qual destacamos os seguintes pontos:

- i. A distribuição de dividendos no montante de R\$ 51,9 milhões, correspondente à 30% do Lucro Líquido ajustado na forma do artigo 202 da Lei 6.404/76 e equivalente a um dividendo de R\$ 0,7971 por ação;
- ii. Reeleição de 6 dos membros do Conselho da Administração da Helbor;
- iii. Eleição de mais um membro independente do Conselho de Administração, por indicação dos acionistas minoritários da Helbor.

A Helbor confia em seus fundamentos e acredita que a sua estratégia baseada em formação de banco de terrenos de giro rápido, diversificação geográfica e de produtos, parcerias estratégica nas atividades de incorporação imobiliária e comercialização, administração financeira conservadora e rigidez no controle de custos operacionais serão diferenciais, no qual o mercado de incorporação imobiliária tende a ser mais competitivo.



LANÇAMENTOS

O VGV Total Lançado no 1T11 atingiu R\$ 51,5 milhões, sendo R\$ 41,2 milhões a parte Helbor.

A tabela abaixo detalha o empreendimento Helbor Jardins Ipoema, empreendimento do segmento médio-baixo lançado em 31/03, na cidade de Mogi das Cruzes:

Empreendimento	Data	Localização	Segmento	Total de Unidades	Total de Unidades Líquidas*	VGV Total (R\$ Mil)*	VGV Helbor (R\$ Mil)*	% Helbor
Helbor Jardins Ipoema	mar-11	Mogi das Cruzes – SP	Médio Baixo	240	216	51.548	41.238	80,0%

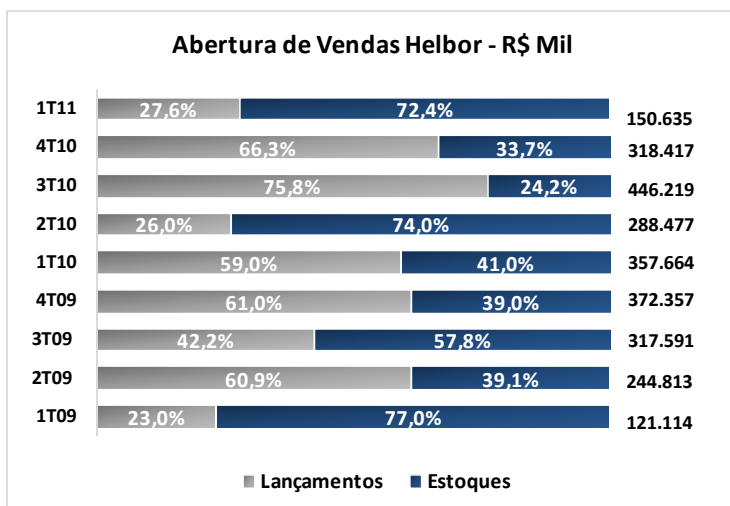
* Líquidas de Permutas.

O Helbor Jardim das Colinas, empreendimento no segmento de alto padrão, foi lançado em 1º de abril de 2011 na cidade de São José dos Campos, totalizando um VGV de R\$ 189,5 milhões, sendo 100% a parte Helbor. Até maio, este empreendimento está 50% vendido e está dentro dos nossos parâmetros com relação à velocidade de vendas.

A perspectiva para o segundo trimestre de 2011 é muito positiva, principalmente levando-se em conta que os lançamentos planejados para o período.

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas totais atingiram **R\$ 183,4** milhões no 1T11, sendo **R\$ 150,6** milhões a parte Helbor (**82,1%** das vendas totais). Do total de vendas do trimestre, parte Helbor **27,6%** refere-se a vendas de lançamentos e **72,4%** de estoque.



O empreendimento **Helbor Jardins Ipoema**, lançado em 31/03, teve mais de **90%** de suas 240 unidades comercializadas no dia do lançamento e atualmente encontra-se **100%** vendido.

O menor volume de vendas registrados no trimestre é reflexo do baixo volume de estoque existente em 31/12/2010 e do reduzido volume de lançamentos do trimestre. Por outro lado, a velocidade de vendas medida pelo indicador **VSO** atingiu **36,0%**, patamar acima da média do setor no trimestre, e que atesta a liquidez dos produtos lançados pela Helbor.

No segundo trimestre de 2011, o volume de vendas tende a crescer com a aceleração dos lançamentos e com um intenso trabalho de pré-vendas.



As tabelas abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas por cidades e perfil de produto, para o 1T11:

1T11				
Região	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
Mogi das Cruzes	62.658	53.111	243	84,8%
São Paulo	44.048	38.762	80	88,0%
Santos	11.643	9.884	16	84,9%
Guarulhos	10.774	5.387	27	50,0%
Diadema	3.130	1.565	11	50,0%
Nova Lima	3.054	3.054	9	100,0%
São Caetano	2.703	2.433	3	90,0%
Rio de Janeiro	2.287	1.601	6	70,0%
Bertioga	1.232	1.232	4	100,0%
São José dos Campos	1.070	1.070	1	100,0%
Santo André	721	721	1	100,0%
Campinas	623	623	2	100,0%
Taubaté	578	549	1	95,0%
São Gonçalo	416	291	4	70,0%
Sudeste - Total	144.938	120.282	408	83,0%
Goiânia	13.223	9.256	34	70,0%
Brasília	2.738	1.496	5	54,6%
Cuiabá	2.479	2.231	3	90,0%
Centro Oeste - Total	18.439	12.982	42	70,4%
Joinville	9.632	8.994	37	93,4%
Curitiba	5.117	4.094	7	80,0%
Itajaí	2.402	2.162	5	90,0%
Sul - Total	17.151	15.249	49	88,9%
Salvador	1.971	1.281	7	65,0%
Fortaleza	933	840	3	90,0%
Nordeste - Total	2.904	2.121	10	73,0%
Total	183.433	150.635	509	82,1%

1T11				
Segmento	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
Médio	67.025	52.715	168	78,6%
Médio Baixo	58.503	47.549	241	81,3%
Alto	26.902	23.716	24	88,2%
Médio Alto	16.121	14.208	23	88,1%
Comercial	14.632	12.728	51	87,0%
Loteamento	249	44	2	17,7%
Total	183.433	150.635	509	82,1%



ESTOQUE

O estoque total no encerramento do 1T11 somou R\$ 416,7 milhões, sendo R\$ 331,9 milhões referentes à parte Helbor. Em relação ao 4T10, o estoque total apresentou redução de R\$ 52,5 milhões, ou 11,2%, e a parte Helbor, caiu R\$ 45,4 milhões, ou 12,0%.

As vendas em estoques mantiveram-se forte, seguindo a nossa estratégia de manter um em nível de estoque de unidades concluídas reduzido.

As tabelas a seguir apresentam a abertura do estoque por cidade e por perfil de produto, no 1T11:

(R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
São Paulo	70.502	16,9%	56.950	17,2%
Santos	26.990	6,5%	22.571	6,8%
Taubaté	25.613	6,1%	24.332	7,3%
Guarulhos	22.486	5,4%	11.243	3,4%
Mogi das Cruzes	22.027	5,3%	20.378	6,1%
São Gonçalo	16.605	4,0%	11.623	3,5%
Diadema	5.750	1,4%	2.875	0,9%
Bertioga	3.402	0,8%	3.402	1,0%
São José dos Campos	1.711	0,4%	1.645	0,5%
São Caetano	388	0,1%	349	0,1%
Rio de Janeiro	339	0,1%	238	0,1%
Sudeste - Total	195.813	47,0%	155.606	46,9%
Goiânia	68.663	16,5%	47.654	14,4%
Cuiabá	11.063	2,7%	9.957	3,0%
Brasília	10.145	2,4%	5.702	1,7%
Centro Oeste - Total	89.870	21,6%	63.313	19,1%
Joinville	46.687	11,2%	42.496	12,8%
Itajaí	39.114	9,4%	35.203	10,6%
Curitiba	38.968	9,4%	31.174	9,4%
Sul - Total	124.769	29,9%	108.873	32,8%
Salvador	5.920	1,4%	3.848	1,2%
Fortaleza	327	0,1%	294	0,1%
Nordeste - Total	6.247	1,5%	4.142	1,2%
Total Geral	416.699	100,0%	331.934	100,0%

(R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Médio Alto	236.152	56,7%	196.307	59,1%
Médio	72.625	17,4%	48.888	14,7%
Alto	65.160	15,6%	56.146	16,9%
Comercial	42.762	10,3%	30.593	9,2%
Total	416.699	100,0%	331.934	79,7%



A tabela a seguir apresenta o estoque de unidade no 1T11, em função do período de lançamento:

Período de Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Unidades Prontas	21.111	5,1%	15.419	4,6%
4T07	35.181	8,4%	23.236	7,0%
2T08	17.532	4,2%	13.703	4,1%
3T08	53.785	12,9%	44.053	13,3%
4T08	43.371	10,4%	38.325	11,5%
1T09	23.067	5,5%	19.842	6,0%
2T09	17.712	4,3%	12.749	3,8%
3T09	3.612	0,9%	3.436	1,0%
4T09	29.434	7,1%	20.899	6,3%
1T10	57.770	13,9%	49.195	14,8%
2T10	2.210	0,5%	1.682	0,5%
3T10	45.795	11,0%	34.252	10,3%
4T10	60.346	14,5%	50.525	15,2%
1T11	5.772	1,4%	4.618	1,4%
Total	416.699	100,0%	331.934	100,0%

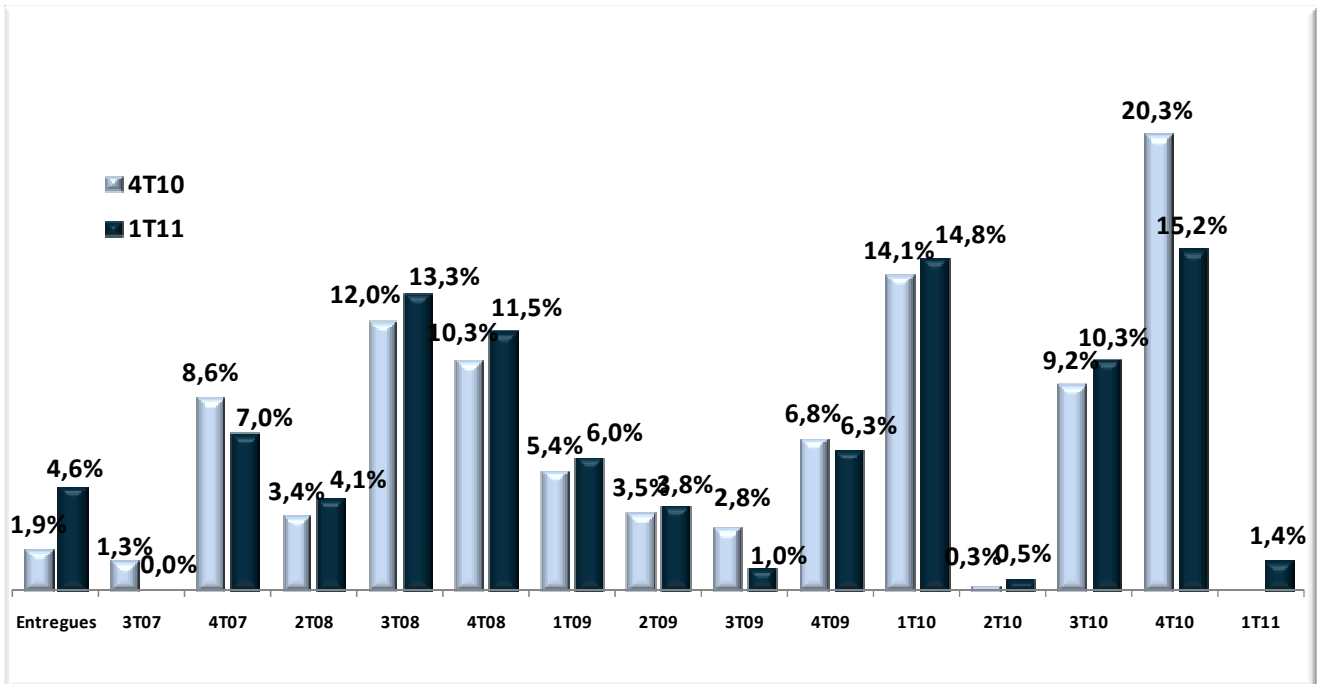
A tabela a seguir detalha o estoque de unidades de prontas, no encerramento do 1T11:

(R\$ Mil)	Cidade	# de Unidades	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Residencial Alpha Park Lifestyle	Salvador	17	5.920	28,0%	3.848	25,0%
Green Lifestyle	Goiânia	37	5.569	26,4%	3.898	25,3%
Helbor Resort Aracaty	Bertioga	4	2.474	11,7%	2.474	16,0%
Residencial Coral Gables	Santos	3	2.167	10,3%	1.950	12,6%
New Business Style	Goiânia	10	1.539	7,3%	923	6,0%
Helbor Resort Reserva do Mar	Bertioga	2	929	4,4%	929	6,0%
Helbor Tower	Mogi das Cruzes	7	821	3,9%	329	2,1%
Absolut Business Style	Goiânia	8	713	3,4%	285	1,8%
Esplanada	São José dos Campos	1	659	3,1%	593	3,8%
Aton Business	Goiânia	1	281	1,3%	154	1,0%
Il Terrazzo Company	São Paulo	2	40	0,2%	36	0,2%
Total - Unidades Prontas		92	21.111	100,0%	15.419	100,0%



O estoque de unidades entregues corresponde a 4,6% do estoque parte Helbor do 1T11, sendo que pouco mais de 50% do estoque de unidade prontas refere-se aos empreendimentos Residencial Alpha Park Lifestyle e Green Lifestyle, entregues no 1T11.

O gráfico abaixo apresenta a abertura do estoque parte Helbor, em função da data de lançamento:



RESULTADOS A APROPRIAR

O resultado a apropriar totalizou R\$ 566,3 milhões no 1T11, um aumento de 46,9% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. A margem a apropriar atingiu 37,8%, apresentando um aumento de 460 bps, quando comparado com o 1T10.

A tabela a seguir apresenta a evolução das receitas a apropriar, o custo das unidades vendidas a apropriar, as despesas comerciais e do resultado a apropriar:

(R\$ Mil)	1T11	1T10	Var. 4T10 x 4T09	4T10	Var. 1T11 x 4T10
Receita Bruta a Apropriar	1.555.973	1.205.296	29,1%	1.630.112	-4,5%
Impostos sobre Vendas	(56.793)	(43.993)	29,1%	(59.499)	-4,5%
Receita Líquida a Apropriar	1.499.180	1.161.303	29,1%	1.570.613	-4,5%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(932.879)	(775.689)	20,3%	(982.710)	-5,1%
Resultado a Apropriar	566.301	385.614	46,9%	587.903	-3,7%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>37,8%</i>	<i>33,2%</i>	<i>460 bps</i>	<i>37,4%</i>	<i>40 bps</i>
Despesas Comerciais a Apropriar	(46.251)	(33.759)	37,0%	(44.126)	4,8%

¹ Incluso no custo encargos financeiros referentes aos juros das debêntures


BANCO DE TERRENOS

No período encerrado em março de 2011, o banco de terrenos somava 1.246,3 mil m², com 66 projetos, totalizando um VGV Total potencial de R\$ 5,7 bilhões (R\$ 7,1 bilhões incluindo a Alden). A parte Helbor corresponde a R\$ 4,5 bilhões (R\$ 5,2 bilhões incluindo a Alden), ou 79,1% do total (73,3% incluindo a Alden).

Neste trimestre, houve um aumento expressivo no banco de terrenos, que apresentou um crescimento de 30,0% (54,9% incluindo a Alden) no VGV Total quando comparado com o 4T10.

Os contratos com proprietários estão focados preferencialmente em permutas, notadamente os terrenos adquiridos até março de 2011, sendo que o nível de permutas atingiu 69,3% do nosso estoque de terrenos, reduzindo a necessidade de desembolso de caixa nas aquisições.

É importante destacar que aproximadamente 64,1% do nosso banco de terrenos, no segmento residencial, é formado por empreendimentos com valor médio por unidade abaixo de R\$ 500 mil, podendo ser financiados com recurso do FGTS.

As tabelas a seguir apresentam a abertura do banco de terrenos por cidade e por segmento, nos quais participaremos como incorporadores, no encerramento de março de 2011:

Cidade / Região	Área Útil Total (m ²)	VGV Total	VGV Helbor	% sobre VGV Total	Nº de Projetos	Nº de Unidades
São Paulo	202.849	1.327.974	1.052.277	23,4%	19	3.727
Mogi das Cruzes	350.269	1.210.803	1.170.015	21,4%	9	3.488
São José dos Campos	156.464	612.973	492.720	10,8%	5	756
Campinas	116.937	490.322	297.978	8,7%	5	990
São Bernardo do Campo	92.990	351.489	261.611	6,2%	3	1.064
Rio de Janeiro	27.077	200.099	120.059	3,5%	1	315
Santos	34.297	197.197	150.455	3,5%	4	474
Guarulhos	29.640	100.776	83.644	1,8%	1	416
Nova Lima	18.163	81.734	62.117	1,4%	1	192
Barueri	10.851	78.127	31.251	1,4%	1	200
São Vicente	12.707	76.243	74.437	1,3%	1	380
Belo Horizonte	7.603	60.821	33.768	1,1%	1	226
Santo Andre	10.057	40.227	37.127	0,7%	1	96
Jundiaí	6.378	35.079	15.099	0,6%	1	111
Total Sudeste	1.076.281	4.863.864	3.882.560	85,8%	53	12.435
Brasília	24.432	211.969	104.981	3,7%	2	260
Cuiabá	8.133	33.344	32.302		1	32
Total Centro Oeste	32.565	245.313	137.284	4,3%	3	292
Joinville	27.915	104.219	103.942	1,8%	2	264
Curitiba	19.216	78.923	60.208	1,4%	2	304
Total Sul	47.131	183.142	164.150	3,2%	4	568
Salvador	52.482	238.578	174.463	4,2%	4	853
Fortaleza	37.834	136.202	122.582	2,4%	2	410
Total Nordeste	90.316	374.780	297.046	6,6%	6	1.263
Total de Banco de Terrenos Helbor	1.246.293	5.667.100	4.481.039	100,0%	66	14.558
Banco de Terrenos Alden		1.404.320	702.160			
Total Helbor + Alden		7.071.420	5.183.199			



Segmento	Área Útil Total (m ²)	VGV Total	VGV Helbor	% sobre VGV Total	Nº de Projetos	Nº de Unidades
Médio	736.307	2.901.368	2.401.266	51,2%	32	7.494
Comercial	166.099	1.205.492	882.368	21,3%	15	3.629
Médio Alto	176.309	909.324	691.984	16,0%	7	1.190
Médio Baixo	122.401	421.160	350.082	7,4%	8	2.051
Alto	45.177	229.756	155.339	4,1%	4	194
Total Helbor	1.246.293	5.667.100	4.481.039	100,0%	66	14.558

Cidade / Região	Área Útil Total (m ²)	VGV Total	VGV Helbor	% sobre VGV Total
FGTS	752.820	2.859.854	2.413.846	64,1%
Fora do FGTS	327.373	1.601.753	1.184.825	35,9%
Total	1.080.194	4.461.608	3.598.671	100,0%
Comercial	166.099	1.205.492	882.368	21,3%
Total Helbor	1.246.293	5.667.100	4.481.039	100,0%

RECEITA OPERACIONAL

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

(R\$ Mil)	1T11	1T10	1T11 x 1T10	4T10	1T11 x 4T10
Venda de imóveis	239.394	229.203	4,4%	275.254	-13,0%
Taxa de administração	884	541	63,4%	21	4109,5%
Receita Operacional Bruta	240.278	229.744	4,6%	275.275	-12,7%
(-) Ajuste a valor presente	(1.872)	2.091	-189,5%	(3.625)	-48,4%
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(5.695)	(3.475)	63,9%	(7.846)	-27,4%
(-) Impostos sobre vendas	(8.108)	(7.675)	5,6%	(9.017)	-10,1%
Receita Operacional Líquida	224.603	220.685	1,8%	254.787	-11,8%
Cancelamentos e descontos concedidos / Receita Bruta (%)	2,4%	1,5%	90 bps	2,9%	-50 bps
Impostos sobre vendas / Receita Bruta (%)	3,4%	3,3%	10 bps	3,3%	10 bps

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

A receita operacional bruta cresceu 4,6%, passando de R\$ 229,7 milhões no 1T10, para R\$ 240,3 milhões no 1T11. A receita reconhecida no trimestre é reflexo, principalmente, do custo incorrido (incluindo o custo do terreno) das unidades vendidas e das vendas de unidades concluídas. O baixo crescimento na receita é reflexo, principalmente, do baixo volume de lançamentos do trimestre, que responderam por 2,7% do total da receita bruta reconhecida no trimestre, em comparação a 18,4% no 1T10.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida cresceu 1,8%, passando de R\$ 220,7 milhões no 1T10, para R\$ 224,6 milhões no 1T11. No trimestre, o crescimento da receita operacional líquida inferior à evolução da receita operacional bruta ocorreu, basicamente, em função dos aumentos do AVP e cancelamentos e descontos concedidos.


LUCRO BRUTO

O lucro bruto totalizou R\$ 65,0 milhões no 1T11, registrando uma leve queda de 5,3% em relação ao 1T10. A margem bruta atingiu 28,9% no trimestre (margem bruta ajustada de 34,6%).

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

(R\$ Mil)	1T11	1T10	Varição 1T11 x 1T10	4T10	Varição 1T11 x 4T10
Receita Operacional Líquida	224.603	220.685	1,8%	254.787	-11,8%
Custos Operacionais	(159.609)	(152.038)	5,0%	(178.453)	-10,6%
Lucro Bruto	64.994	68.647	-5,3%	76.334	-14,9%
Margem Bruta	28,9%	31,1%	-220 bps	30,0%	-110 bps
Receita Operacional Líquida	224.603	220.685	1,8%	254.787	-11,8%
(-) Ajuste a valor presente	(1.872)	2.091	-189,5%	(3.625)	-48,4%
Receita Operacional Líquida Ajustada	226.475	218.594	3,6%	258.412	-12,4%
Custos Operacionais	(159.609)	(152.038)	5,0%	(178.453)	-10,6%
(-) Encargos Financeiros	(11.452)	(9.218)	24,2%	(10.868)	5,4%
Custos Operacionais Ajustados	(148.157)	(142.820)	3,7%	(167.585)	-11,6%
Lucro Bruto Ajustado	78.318	75.774	3,4%	90.827	-13,8%
Margem Bruta Ajustada	34,6%	34,7%	-10 bps	35,1%	-50 bps

CUSTOS COM VENDAS DE IMÓVEIS

O custo com venda de imóveis aumentou 5,0%, passando de R\$ 152,0 milhões no 1T10, para R\$ 159,6 milhões no 1T11. 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.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

(R\$ Mil)	1T11	1T10	1T11 x 1T10	4T10	1T11 x 4T10
Receita Operacional Líquida	224.603	220.685	1,8%	254.787	-11,8%
Despesas Gerais e Administrativas (DGA)	(10.401)	(8.041)	29,3%	(9.363)	11,1%
Despesas Comerciais	(13.099)	(17.091)	-23,4%	(14.182)	-7,6%
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (DGAC)	(23.500)	(25.132)	-6,5%	(23.545)	-0,2%
DGA / Receita Operacional Líquida (%)	4,6%	3,6%	100 bps	3,7%	90 bps
Despesas Comerciais / Receita Operacional Líquida (%)	5,8%	7,7%	-190 bps	5,60%	20 bps
DGAC / Receita Operacional Líquida (%)	10,5%	11,4%	-90 bps	9,20%	130 bps

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 10,4 milhões no 1T11, com acréscimo de 29,3% em comparação ao 1T10, principalmente em função do aumento de 49 colaboradores no quadro de funcionários da Helbor, somente no 1T11, preparando a Helbor para o crescimento operacional esperado. As despesas gerais e administrativas representaram 4,6% da receita operacional líquida.

Continuamos a apresentar por mais um trimestre, um dos menores níveis DGA por Receita Líquida no setor, atestando que a Helbor tem sido capaz de crescer as suas operações, mantendo uma gestão de controle de custos rígida, posicionado-a como uma das empresas mais eficientes do setor.



O quadro abaixo detalha a abertura das despesas gerais e administrativas em bases anuais:

(R\$ Mil)	1T11	1T10	Var. 1T11 x 1T10
Pessoal	(4.166)	(2.819)	47,8%
Serviços Profissionais	(2.015)	(2.148)	-6,2%
Ocupação	(737)	(552)	33,5%
Honorários da Diretoria e do Conselho de Administração	(1.087)	(806)	34,9%
Despesas Legais	(684)	(419)	63,2%
Despesas com Depreciação e Amortização	(203)	(141)	43,7%
Materiais Gerais	(300)	(274)	9,5%
Outras Despesas Administrativas	(1.209)	(882)	37,1%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(10.401)	(8.041)	29,4%

DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais representaram 5,8% da receita operacional líquida do 1T11, apresentando uma queda de 190 pontos base em relação ao 1T10, em função, principalmente, do menor volume de lançamentos do período.

O quadro abaixo detalha a abertura das despesas comerciais em bases anuais:

(R\$ Mil)	1T11	1T10	Var. 1T11 x 1T10
Publicidade e Propaganda	(3.536)	(4.934)	-28,3%
Comissões de Venda	(5.381)	(5.289)	1,7%
Estandes de Venda	(2.150)	(3.188)	-32,6%
Decoração de Apartamento Modelo	(989)	(1.523)	-35,1%
Taxa de Administração	(1.043)	(2.157)	-51,6%
Total das Comerciais	(13.099)	(17.091)	-23,4%

RESULTADO FINANCEIRO

O total de receitas financeiras somou R\$ 14,4 milhões no 1T11, um aumento de 142,0% em comparação com o 1T10. O crescimento das receitas financeiras pode ser atribuído, principalmente, aos seguintes fatores: i) aumento das receitas de aplicações financeiras, explicado, basicamente, pelo aumento do saldo médio em caixa; ii) aumento do saldo médio de unidades entregues, o que eleva o resultado dos juros prefixados da tabela price aplicado sobre a carteira de recebíveis performados.

No 1T11, o total de despesas financeira atingiu R\$ 3,2 milhões, um aumento de 33,7% em relação ao 1T10, evolução esta relacionada, principalmente, ao aumento dos descontos concedidos e despesas com IOF.

O quadro abaixo detalha a abertura receitas e despesas financeiras:



(R\$ Mil)	1T11	1T10	Var. 1T11 x 1T10
Receitas de Aplicações Financeiras	6.860	1.438	377,1%
Variação Monetária Ativa	3.578	3.502	2,2%
Outras Receitas Financeiras	3.969	1.014	291,4%
Total de Receitas Financeiras	14.407	5.954	142,0%
Juros Pagos ou Incorridos ¹	(495)	(815)	-39,3%
Variação Monetária Passiva	(446)	(650)	-31,4%
Comissões e despesas bancárias	(191)	(242)	-21,1%
Outras Despesas Financeiras	(2.109)	(717)	194,1%
Total de Despesas Financeiras	(3.241)	(2.424)	33,7%
Resultado Financeiro Líquido	11.166	3.530	216,3%

1) Os juros pagos ou incorridos são capitalizados inicialmente como imóveis a comercializar e estão sendo amortizados proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, e registrados na rubrica de custo dos imóveis vendidos

EBITDA

O EBITDA de 1T11 foi de R\$ 44,9 milhões, apresentando uma leve queda de 8,1%, quando comparado com o mesmo período de 2010, com margem EBITDA de 20,0%. A redução do EBITDA e por consequência a sua margem é decorrente, basicamente, de: i) redução do resultado bruto, impactado negativamente pelo aumento dos encargos financeiros (plano empresário + debêntures) capitalizados; ii) impacto negativo do AVP. Excluindo-se os efeitos mencionados acima, a margem EBITDA ajustada atingiu 25,7%, estável em relação ao 1T10.

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

(R\$ Mil)	1T11	1T10	Variação		
			1T11 x 1T10	4T10 1T11 x 4T10	
Lucro antes de IR e CSLL	52.262	43.166	21,1%	61.842	-15,5%
(-) Receitas Financeiras	14.407	5.954	142,0%	17.404	-17,2%
(+) Despesas Financeiras	3.241	2.424	33,7%	5.185	-37,5%
(+) Depreciação e Amortização	3.807	9.209	-58,7%	4.337	-12,2%
EBITDA	44.903	48.845	-8,1%	53.960	-16,8%
Receita Operacional Líquida	224.603	220.685	1,8%	254.787	-11,8%
Margem EBITDA	20,0%	22,1%	-210 bps	21,2%	-120 bps
EBITDA	44.903	48.845	-8,1%	53.960	-16,8%
(+) Ajuste a valor presente	1.872	(2.091)	-189,5%	3.625	-48,4%
(+) Encargos Financeiros no Custo	11.452	9.218	24,2%	10.868	5,4%
(-) Resultado não recorrente	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	58.227	55.972	4,0%	68.453	-14,9%
Receita Operacional Líquida Ajustada	226.475	218.594	3,6%	258.412	-12,4%
Margem EBITDA Ajustada	25,7%	25,6%	10 bps	26,5%	-80 bps

LUCRO LÍQUIDO



O lucro líquido aumentou 25,0%, passando de R\$ 33,1 milhões no 1T10 para R\$ 41,4 milhões no 1T11, com margem líquida de 18,4% (margem líquida ajustada de 19,1%) e ROAE anualizado (lucro líquido acumulado em 12 meses/PL médio de 12 meses) de 27,2%. O lucro por ação no 1T11 foi de R\$ 0,6363, em comparação a R\$ 0,5089 no 1T10.

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

(R\$ Mil)			Variação		Variação	
	1T11	1T10	1T11 x 1T10	4T10	1T11 x 4T10	
Receita Operacional Líquida	224.603	220.685	1,8%	254.787	-11,8%	
Lucro Líquido	41.423	33.126	25,0%	48.055	-13,80%	
Margem Líquida	18,4%	15,0%	340 bps	18,9%	-50 bps	
Receita Operacional Líquida Ajustada	226.475	218.594	3,6%	258.412	-12,40%	
Lucro Líquido	41.423	33.126	25,0%	48.055	-13,80%	
(-) Ajuste a valor presente	(1.872)	2.091	-189,5%	(3.625)	-48,4%	
(-) Resultado não recorrente líquido ¹	-	790	-	-	-	
Lucro Líquido Ajustado	43.295	30.245	43,1%	51.680	-16,20%	
Margem Líquida Ajustada	19,1%	13,8%	530 bps	20,0%	-90 bps	

1) Processo judicial deferido a favor da Helbor.

RECEBÍVEIS PERFORMADOS

O total de recebíveis, líquidos de AVP e PDD, atingiu R\$ 1,058 bilhão no 1T11, sendo R\$ 922,8 milhões, referentes às unidades em construção, R\$ 114,7 milhões de unidades concluídas e R\$ 20,9 milhões em outros créditos. A evolução dos recebíveis de unidades concluídas está compatível com os empreendimentos entregues no período, sendo que a Helbor vai continuar a sua política de repasse e securitização de recebíveis, preservando assim a liquidez de seu balanço.

As tabelas a seguir apresentam a abertura dos recebíveis, incluindo o saldo do ajuste a valor presente e outros créditos do 1T11, 1T10 e 4T10:

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	1T11	1T10	1T11 x 1T10	1T11	1T10	1T11 x 1T10	1T11	1T10	1T11 x 1T10
Títulos a Receber *	114.733	62.233	84,4%	958.285	685.582	39,8%	1.073.018	747.815	43,5%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(35.444)	(24.648)	43,8%	(35.444)	(24.648)	43,8%
Outros Créditos	2.547,0	153,0	1564,7%	18.372	4.744	287,3%	20.919	4.897	327,2%
Total	117.280	62.386	88,0%	941.213	665.678	41,4%	1.058.493	728.064	45,4%

* Líquidos de PDD.

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	1T11	4T10	1T11 x 4T10	1T11	4T10	1T11 x 4T10	1T11	4T10	1T11 x 4T10
Títulos a Receber *	114.733	132.248	-13,2%	958.285	872.044	9,9%	1.073.018	1.004.292	6,8%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(35.444)	(33.524)	5,7%	(35.444)	(33.524)	5,7%
Outros Créditos	2.547	439	480,2%	18.372	3.677	399,6%	20.919	4.116	408,2%
Total	117.280	132.687	-11,6%	941.213	842.197	11,8%	1.058.493	974.884	8,6%

* Líquidos de PDD.

CAIXA E ENDIVIDAMENTO



O saldo de disponibilidades totalizou R\$ 275,4 milhões no encerramento do 1T11, um aumento de 83,9% em relação ao saldo existente no encerramento do mesmo período do ano passado. É importante ressaltar que a Helbor não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

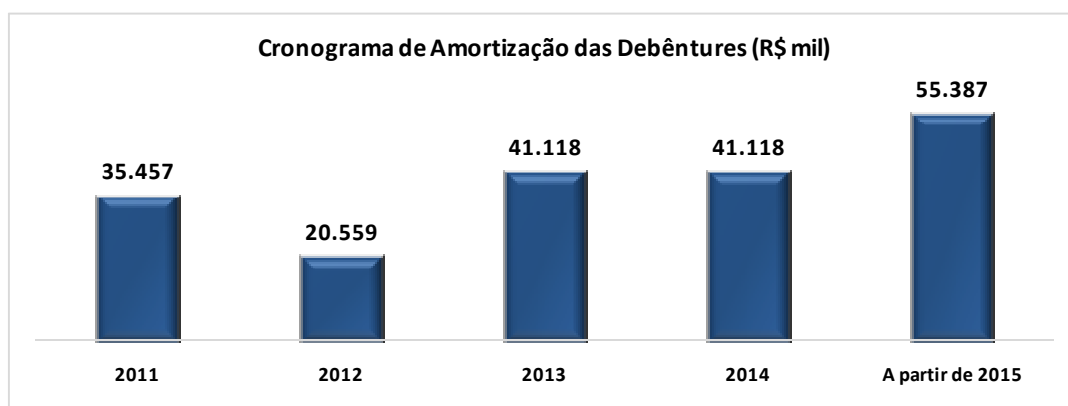
No encerramento do primeiro trimestre de 2011, o endividamento totalizou R\$ 604,3 milhões, um aumento de 61,6% em relação ao mesmo período de 2010. Na comparação anual, pode se dizer que o crescimento do endividamento é função, basicamente, do aumento do saldo de financiamentos de obras, refletindo o crescimento do número de empreendimentos lançados nos últimos anos e da emissão de uma debênture de R\$ 90 milhões no 4T10. Adicionalmente, 40,5% da dívida da Companhia é de longo prazo.

A tabela a seguir apresenta os saldos de empréstimos, financiamentos de obra e debêntures e a respectiva abertura em curto prazo e longo prazo, com relação aos encerramentos do 1T11, 1T10 e 4T10:

Endividamento (R\$ Mil)	1T11	1T10	1T11 x 1T10	4T10	1T11 x 4T10
Empréstimos	253	4.217	-94,0%	1.458	-82,6%
Financiamento de Obra	410.455	244.528	67,9%	342.019	20,0%
Debêntures	193.639	125.327	54,5%	207.809	-6,8%
Endividamento Total	604.347	374.072	61,6%	551.286	9,6%
Curto Prazo	359.658	241.892	48,7%	292.479	23,0%
Longo Prazo	244.689	132.180	85,1%	258.807	-5,5%

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 primeiro trimestre de 2011:





A dívida líquida da Helbor representava 44,3% do patrimônio líquido (-11,0%, ou seja, o caixa líquido é superior ao endividamento, excluindo-se o SFH, que está diretamente vinculado à carteira de recebíveis), o que atesta que a estrutura de capital da Helbor está pouco alavancada e ainda há espaço para novas captações, se forem necessárias.

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da dívida líquida, com relação aos encerramentos do 1T11, 1T10 e 4T10:

Endividamento (R\$ Mil)	1T11	1T10	1T11 x 1T10	4T10	1T11 x 4T10
Endividamento Total	604.347	374.072	61,6%	551.286	9,6%
Disponibilidades	275.367	149.748	83,9%	304.539	-9,6%
Dívida Líquida	328.980	224.324	46,7%	246.747	33,3%
Financiamento de Obra (SFH)	410.455	244.528	67,9%	342.019	20,0%
Dívida Líquida (ex-SFH) ¹	(81.475)	(20.204)	303,3%	(95.272)	-14,5%
Patrimônio Líquido	742.576	538.757	37,8%	701.153	5,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	44,3%	41,6%	270 bps	35,2%	910 bps
Dívida Líquida (ex-SFH) ¹ / Patrimônio Líquido	-11,0%	-3,8%	-720 bps	-13,6%	260 bps

¹ excluindo o SFH que está diretamente vinculado a carteira de recebíveis



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 infra-estrutura.

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 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, SCs 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)

Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid	Nº de Unidades Líquidas*	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor (R\$ mil)	% Vendido *	Evolução da Obra (%)
Helbor Home Flex Gonzaga	out-06	Entregue	Santos	Médio	144	144	28.000	22.400	100%	100%
Helbor Infinite	out-06	Entregue	São Paulo	Médio	98	98	30.500	24.400	100%	100%
New Bussines Style	nov-06	Entregue	Goiânia	Comercial	195	153	44.987	26.992	97%	100%
Helbor Resort Reserva do Mar	dez-06	Entregue	Bertioga	Médio	108	108	22.500	22.500	98%	100%
Esplanada Life Club	dez-06	ago-11	S. José dos Campos	Médio Alto	208	190	71.992	64.793	99%	99%
Residencial Helbor Acqualife	dez-06	Entregue	São Paulo	Médio Alto	150	128	89.916	89.916	100%	100%
Absolute Business Style	abr-07	Entregue	Goiânia	Comercial	222	221	27.935	11.174	73%	100%
Helbor Espaço e Vida Pacaembú	mai-07	Entregue	São Paulo	Médio	116	116	47.119	47.119	99%	100%
Coral Gables	mai-07	Entregue	Santos	Médio Alto	192	192	94.934	85.441	99%	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	87%	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	mai-11	São Paulo	Médio	714	714	207.000	103.500	93%	99%
Helbor Reserva do Itapety	dez-07	ago-11	Mogi das Cruzes	Médio	154	154	60.013	60.013	94%	96%
Green Lifestyle	dez-07	Entregue	Goiânia	Médio	180	163	35.000	24.500	83%	100%
Cap Ferrat	dez-07	mai-11	Santos	Médio Alto	140	124	108.925	98.033	95%	98%
Helbor Horizons	dez-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	46	41	28.622	28.622	100%	100%
Chateau Flamboyant	abr-08	ago-11	Goiânia	Médio Alto	57	51	28.000	19.600	55%	84%
Bella Città	mai-08	jan-11	Mogi das Cruzes	Loteamento	653	625	41.000	7.245	100%	-
Helbor Trend Pacaembu	mai-08	jul-11	São Paulo	Médio Alto	168	101	35.600	21.600	100%	88%
Felice Parque da Moóca	jun-08	jun-11	São Paulo	Médio Alto	56	56	23.600	14.160	86%	96%
Helbor Home Clube Itapety	jun-08	ago-11	Mogi das Cruzes	Médio Alto	176	154	68.100	68.100	93%	96%
Breeze Life Style	ago-08	set-11	Goiânia	Médio Alto	108	93	28.157	19.710	55%	79%
Privilège Liceu	set-08	ago-11	Campinas	Médio Alto	116	116			100%	87%



Release de Resultado 1T11

49.717 49.717

Ekobé Espaço e Vida	set-08	jan-11	Taubaté	Médio Alto	128	128	55.967	44.774	64%	65%
Vision Du Parc	set-08	ago-11	Goiânia	Médio Alto	39	39	33.500	23.450	74%	87%
Helbor Sur La Cité	out-08	jul-11	São Paulo	Alto	34	34	36.017	35.657	100%	85%
Bella Città – Villaggio 1	nov-08	jan-11	Mogi das Cruzes	Loteamento	201	181	12.537	2.215	99%	-
Helbor Magnifique	nov-08	nov-11	Joinville	Médio Alto	102	98	84.111	75.700	61%	65%
Splendido Life Style	nov-08	set-11	Brasília	Médio Alto	47	47	28.627	20.039	91%	80%
Helbor Ipoema	nov-08	ago-11	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	194	165	33.950	23.765	98%	69%
Helbor Offices Vila Rica	dez-08	dez-11	Santos	Comercial	661	507	114.837	91.869	100%	63%
Bella Città – Villaggio 2	dez-08	jan-11	Mogi das Cruzes	Loteamento	226	204	12.978	2.293	99%	-
Helbor Encanto Bela Vista	dez-08	dez-11	Santo André	Médio Alto	38	38	26.392	26.389	100%	69%
L'art Vila Rica	fev-09	jan-12	Santos	Alto	22	22	30.064	24.051	59%	62%
Bossa Nova Lifestyle	fev-09	out-11	Goiânia	Médio Alto	116	116	39.704	27.793	78%	74%
Helbor Home Flex Cambuí	fev-09	fev-12	Campinas	Médio Alto	84	84	17.562	17.562	100%	70%
Helbor Tresór Moema	mar-09	nov-11	São Paulo	Alto	21	13	29.610	17.766	69%	71%
Helbor Offices Norte Sul	abr-09	abr-12	Campinas	Comercial	238	232	46.275	46.275	100%	46%
Chateau Bougainville	abr-09	mar-12	Goiânia	Médio-Alto	50	45	38.825	27.178	71%	70%
Helbor Bella Vita 1	mai-09	abr-12	São Paulo	Médio	168	137	27.746	27.746	99%	47%
Helbor The Stage	jun-09	jun-12	São Paulo	Alto	21	13	40.553	24.332	100%	35%
Helbor Bella Vita 2	jun-09	mai-12	São Paulo	Médio	192	157	32.627	32.627	99%	42%
Helbor Belvedere Jd. das Colinas	jun-09	jun-12	S. José dos Campos	Médio-Alto	216	202	137.831	137.831	100%	45%
Helbor Spazio Vitta	jul-09	jul-12	São Paulo	Médio	278	278	89.249	89.249	98%	35%
Helbor Offices São Paulo	ago-09	ago-12	São Paulo	Comercial	140	140	32.388	32.388	100%	15%
Helbor Offices Jd. das Colinas	ago-09	ago-12	S. José dos Campos	Comercial	368	296	52.008	52.008	100%	31%
Helbor Trend Joinville	set-09	set-12	Joinville	Médio	102	102	35.830	32.247	98%	32%
Parque das Águas Empresarial	out-09	nov-11	São Gonçalo	Comercial	336	336	39.596	27.717	70%	48%
Helbor Offices São Caetano	out-09	out-12	São Caetano do Sul	Comercial	278	278	47.916	47.916	100%	8%
Helbor Giardino Bella Vita	out-09	out-12	São Paulo	Médio	216	176	48.940	48.940	100%	20%
Helbor Trend Santos Dumont	out-09	set-12	Fortaleza	Médio	88	88	22.254	20.029	99%	11%



Helbor True Perdizes	nov-09	out-12	São Paulo	Médio Alto	30	21	13.961	13.961	100%	16%
Helbor Espaço & Vida Ipoema	dez-09	nov-12	Mogi da Cruzes	Médio Baixo	240	218	39.860	39.860	100%	12%
Helbor Ampliatto	dez-09	nov-12	São Paulo	Médio	138	136	45.123	45.123	100%	5%
Jazz Life Style	dez-09	dez-12	Goiânia	Médio Alto	73	62	36.905	25.834	73%	20%
Helbor Prime Hauss	dez-09	nov-12	Joinville	Médio Alto	68	68	36.704	33.034	100%	28%
Helbor Home Flex Pacaembu	jan-10	jan-13	São Paulo	Médio	192	152	39.348	39.348	100%	6%
Helbor Park Elegance	jan-10	jan-13	Cuiabá	Médio Alto	68	65	46.789	42.110	80%	20%
Helbor Home Club Itajai	fev-10	fev-13	Itajaí	Médio	184	180	77.376	69.638	58%	0%
Helbor Espaço e Vida Ipoema 2	mar-10	fev-13	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	218	42.205	42.205	100%	5%
Helbor Sunshine Gonzaga	mar-10	mar-13	Santos	Médio	82	82	43.536	39.182	99%	11%
Isla Life Style	mar-10	jun-13	Brasília	Médio	586	586	202.534	101.267	99%	9%
Helbor Offices São Paulo II	jun-10	jun-13	São Paulo	Comercial	230	230	71.153	49.807	100%	27%
Helbor Offices Champagnat	jun-10	jun-13	Curitiba	Comercial	292	246	54.276	43.421	98%	11%
Double Life Ecoville	jul-10	jun-13	Curitiba	Alto	58	46	49.328	39.462	39%	15%
Comfort Stay Verano	jul-10	fev-13	Rio de Janeiro	Médio	338	338	106.953	74.867	100%	0%
Comercial Casa das Caldeiras	ago-10	jul-13	São Paulo	Comercial	535	535	225.437	112.719	100%	0%
Residencial Casa das Caldeiras	set-10	dez-13	São Paulo	Médio Alto	384	384	344.528	172.264	100%	0%
Helbor Trend Vila da Serra	set-10	set-13	Nova Lima	Médio	96	76	28.401	28.401	100%	0%
Vitta Parque	out-10	out-13	Diadema	Médio	342	336	117.834	58.917	96%	1%
Edition Vila Nova	nov-10	set-13	São Paulo	Alto	28	28	37.241	26.069	46%	0%
Helbor New Tatuapé	dez-10	nov-13	São Paulo	Médio	76	74	40.360	28.252	97%	0%
Helbor L'Alto Perdizes	dez-10	jan-14	São Paulo	Alto	48	43	52.649	52.649	56%	0%
Helbor Offices Joinville	dez-10	nov-13	Joinville	Comercial	241	236	51.619	51.619	85%	0%
Helbor Spazio Club Alto do Ipiranga	dez-10	jan-14	Mogi das Cruzes	Médio	184	184	67.588	67.588	99%	1%
Helbor Jardins Ipoema	mar-11	mai-14	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	216	51.548	41.238	88%	0%



ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(R\$ Mil)	1T11	1T10	1T11 x 1T10	4T10	1T11 x 4T10
Receita Operacional Bruta	240.278	229.744	4,6%	275.275	-12,7%
Com venda de imóveis	239.394	229.203	4,4%	275.254	-13,0%
(+/-) Ajuste a valor presente	(1.872)	2.091	-	(3.625)	-48,4%
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(5.695)	(3.475)	63,9%	(7.846)	-27,4%
(-) Impostos sobre vendas	(8.108)	(7.675)	5,6%	(9.017)	-10,1%
Com taxa de administração	884	541	63,4%	21	4109,5%
Receita Operacional Líquida	224.603	220.685	1,8%	254.787	-11,8%
Custos Operacionais	(159.609)	(152.038)	5,0%	(178.453)	-10,6%
Com venda de imóveis	(159.609)	(152.038)	5,0%	(178.453)	-10,6%
Lucro bruto	64.994	68.647	-5,3%	76.334	-14,9%
Receitas e (despesas) Operacionais					
Despesas Gerais e Administrativas	(10.401)	(8.041)	29,3%	(9.363)	11,1%
Despesas Comerciais	(13.099)	(17.091)	-23,4%	(14.182)	-7,6%
Despesas Financeiras	(3.241)	(2.424)	33,7%	(5.185)	-37,5%
Receitas Financeiras	14.407	5.954	142,0%	17.404	-17,2%
Outras receitas e (despesas)	540	1.062	-49,2%	(1.167)	-146,3%
	(11.794)	(20.540)	-42,6%	(12.493)	-5,6%
Resultado operacional antes das participações societárias	53.200	48.107	10,6%	63.841	-16,7%
Resultado das participações societárias					
Equivalência patrimonial	0	0		0	
Amortização de intangível	(938)	(4.941)	-81,0%	(1.999)	-53,1%
	(938)	(4.941)	-81,0%	(1.999)	-53,1%
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	52.262	43.166	21,1%	61.842	-15,5%
Imposto de renda e contribuição social	(8.827)	(7.495)	17,8%	(10.402)	-15,1%
Lucro Líquido	43.435	35.671	21,8%	51.440	-15,6%
Lucro Líquido atribuível à:					
Acionistas não controladores	(2.012)	(2.545)	-20,9%	(3.385)	-40,6%
Acionistas controladores	41.423	33.126	25,0%	48.055	-13,8%



ANEXO III – BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (R\$ Mil)	1T11	1T10	1T11 x 1T10	4T10	1T11 x 4T10
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	275.367	149.748	83,9%	304.539	-9,6%
Contas a receber	652.642	428.094	52,5%	641.746	1,7%
Imóveis a comercializar	669.604	352.740	89,8%	589.664	13,6%
Impostos e contribuições a recuperar	4.880	3.119	56,5%	4.553	7,2%
Despesas com vendas a apropriar	40.667	31.530	29,0%	39.402	3,2%
Partes Relacionadas	0	-		0	
Outros ativos	5.007	4.672	7,2%	3.045	64,4%
Total do ativo circulante	1.648.167	969.903	69,9%	1.582.949	4,1%
Ativo não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	405.851	299.970	35,3%	333.138	21,8%
Imóveis a comercializar	175.945	12.096	1354,6%	144.482	21,8%
Empréstimos	20.396	0	-	0	-
Depósitos judiciais	2.645	1.684	57,1%	2.045	29,3%
Outros ativos	10	1.031	-99,0%	495	-98,0%
	604.847	314.781	92,1%	480.160	26,0%
Imobilizado	12.925	15.549	-16,9%	13.085	-1,2%
Intangível	22.071	26.309	-16,1%	23.022	-4,1%
Total do ativo não circulante	639.843	356.639	79,4%	516.267	23,9%
Total do ativo	2.288.010	1.326.542	72,5%	2.099.216	9,0%
PASSIVO (R\$ Mil)	1T11	1T10	1T11 x 1T10	4T10	1T11 x 4T10
Passivo circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	359.658	241.892	48,7%	292.479	23,0%
Fornecedores	51.573	43.651	18,1%	54.061	-4,6%
Obrigações trabalhistas e tributárias	13.512	7.548	79,0%	16.627	-18,7%
Tributos diferidos	42.163	28.239	49,3%	42.413	-0,6%
Adiantamento de clientes	96.842	60.048	61,3%	89.713	7,9%
Credores por imóveis compromissados	52.882	5.430	873,9%	51.537	2,6%
Contas a pagar	16.724	16.512	1,3%	13.581	23,1%
Aquisições de participações societárias	1.434	13.598	-89,5%	2.386	-39,9%
Dividendos a pagar	51.886	22.421	131,4%	51.886	0,0%
Total do passivo circulante	686.674	439.339	56,3%	614.683	11,7%
Passivo não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	244.689	132.180	85,1%	258.807	-5,5%
Tributos diferidos	26.960	19.086	41,3%	22.712	18,7%
Adiantamento de clientes	465.417	135.926	-	408.357	14,0%
Credores por imóveis compromissados	42.967	1.988	2061,3%	14.241	201,7%
Contas a pagar	4.828	1.296	272,5%	5.164	-6,5%
Aquisições de participações societárias	17.190	15.318	12,2%	17.319	-0,7%
Provisão para contingências	10.707	8.363	28,0%	10.003	7,0%
Débitos com participantes em SCPs	14.578	22.931	-36,4%	20.103	-27,5%
Total do passivo não circulante	827.336	337.088	145,4%	756.706	9,3%



Patrimônio Líquido

Capital social	490.941	425.591	15,4%	490.941	0,0%
(-) Gasto com oferta pública de ações	-13.236	-13.236	0,0%	-13.236	0,0%
Reserva Legal	15.781	33.126	-52,4%	15.781	0,0%
Retenção de Lucros	249.090	93.276	167,0%	207.667	19,9%
Participação de acionistas não controladores	31.424	11.358	176,7%	26.674	17,8%
	774.000	550.115	40,7%	727.827	6,3%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.288.010	1.326.542	72,5%	2.099.216	9,0%


ANEXO IV – FLUXO DE CAIXA

(R\$ Mil)	1T11	1T10	1T11 x 1T10
Fluxo operacional			
Das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	52.262	43.166	21,1%
Ajustes por:			
Depreciação e amortização	3.807	4.268	-10,8%
Ajuste a Valor Presente	1.872	(2.091)	-189,5%
Provisão para contingências	704	399	76,4%
Tributos diferidos (PIS e COFINS)	459	4.534	-89,9%
Apropriação de encargos sobre financiamentos	5.016	5.403	-7,2%
Encargos financeiros sobre financiamentos amortizados (capitalizados)	(3.162)	1.782	-277,4%
Amortização de ágio	(396)	4.941	-108,0%
Resultado da equivalência patrimonial	-	-	-
Variação em ativos e passivos operacionais			
Contas a receber de clientes	(85.481)	(123.274)	-30,7%
Imóveis destinados à venda	(108.241)	22.672	-577,4%
Tributos a recuperar	(327)	134	-344,0%
Despesas com vendas a apropriar	(1.265)	(6.452)	-80,4%
Depósitos judiciais	(600)	-	-
Outros ativos	(1.477)	(1.427)	3,5%
Fornecedores	(2.488)	461	-639,7%
Obrigações trabalhistas e tributárias	333	733	-54,6%
Adiantamento de clientes	64.189	969	6524,3%
Credores por imóveis compromissados	30.071	(4.278)	-802,9%
Aquisições de participações societárias	(1.081)	13.679	-107,9%
Contas a pagar	2.807	5.165	-45,7%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(8.736)	(3.478)	151,2%
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(9.275)	(7.230)	28,3%
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	(61.009)	(39.924)	52,8%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Acréscimo do intangível	13	(5.070)	-100,3%
Acréscimos do ativo imobilizado	(2.709)	(3.664)	-26,1%
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimento	(2.696)	(8.734)	-69,1%
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Captação de empréstimos e financiamentos	96.038	55.374	73,4%
Empréstimos	(20.000)	-	-
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos	(38.718)	(36.710)	5,5%
Pagamento de dividendos	-	-	-
Integralização de capital pela emissão de novas ações	-	84.650	-100,0%
Diminuição débitos com participantes em SCPs	(6.239)	(535)	1066,2%
Aumento (diminuição) das participações minoritárias	3.452	1.888	82,8%
Contas a receber de partes relacionadas	-	-	-
Contas a pagar a partes relacionadas	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento com terceiros	34.533	104.667	-67,0%
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(29.172)	56.009	-152,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa			
No início do exercício	304.539	93.739	224,9%
No fim do exercício	275.367	149.748	83,9%
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(29.172)	56.009	-152,1%