



HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 2T12 E 1S12

Lucro líquido atinge R\$ 122,5 milhões no semestre, 12,5% superior ao 1S11

Mogi das Cruzes, 14 de agosto de 2012 – A Helbor Empreendimentos S.A. (BM&FBOVESPA: HBOR3), incorporadora residencial e comercial com presença em 10 estados e no Distrito Federal, abrangendo 31 cidades brasileiras, anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2012 (2T12) e primeiro semestre de 2012 (1S12). As informações trimestrais apresentadas foram comparadas com o 2T11 e com o 1T12, além da comparação do 1S12 com o 1S11. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

(Em Português com Tradução Simultânea para o Inglês)

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

Português

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

Replay: +55 (11) 3127-4999
Código: 99191331

Inglês

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

Replay: +55 (11) 3127-4999
Código: 14542175

FALE COM RI

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

HBOR3

Ações Emitidas: 195.290.721
Preço de Fechamento*: R\$ 9,94
Valor de Mercado*: R\$ 1,94 bilhão

* em 14/08/2012

Destaques

- 📌 O **VGV Total Lançado** no 2T12 atingiu R\$ 452,0 milhões, com a **parte Helbor** representando R\$ 305,8 milhões. Este valor representa uma redução de 41,2% sobre o 2T11, mas um crescimento de 87,7% sobre o 1T12. No 1S12, o VGV lançado parte Helbor somou R\$ 468,7 milhões, 16,5% menor que o 1S11.
- 📌 As **Vendas Contratadas Totais** do 2T12 somaram R\$ 406,3 milhões e a **parte Helbor** alcançou R\$ 300,4 milhões, valor este que corresponde a uma queda de 16,2% em relação ao 2T11 e um acréscimo de 29,8% sobre o 1T12. No 1S12, as vendas totais somaram R\$ 683,4 milhões e a parte Helbor alcançou R\$ 531,8 milhões, crescimento de 4,4% em relação ao 1S11. As **Vendas sobre Oferta (VSO)**, considerando-se a parte Helbor, atingiram 27,4% no trimestre e 40,1% no semestre.
- 📌 O **Banco de Terrenos** somou R\$ 7,1 bilhões (R\$ 8,8 bilhões considerando a Alden) em 30 de junho de 2012, uma redução de 5,6% em comparação a 31 de março de 2012. A parte Helbor totalizou R\$ 5,5 bilhões (R\$ 6,3 bilhões considerando a Alden) ao final do trimestre.
- 📌 A **Receita Operacional Líquida** apresentou um crescimento de 14,6% no trimestre, partindo de R\$ 316,9 milhões no 2T11 e evoluindo para R\$ 363,2 milhões no 2T12. No semestre, a Receita Líquida cresceu 24,5%, somando R\$ 674,0 milhões no período.
- 📌 O **Lucro Bruto** totalizou R\$ 114,7 milhões no 2T12, apresentando um crescimento de 9,8% em comparação com o mesmo período do ano anterior, com **Margem Bruta** de 31,6% (**Margem Bruta Ajustada** de 36,7%). No semestre, o lucro bruto atingiu R\$ 218,3 milhões (28,9% maior que o 1S11), com Margem Bruta de 32,4%, 110 pontos base maior que o 1S11.
- 📌 O **EBITDA** somou R\$ 83,4 milhões no 2T12, estável em relação ao 2T11 e 25,8% superior em relação ao 1T12, com **Margem EBITDA** de 23,0% (**Margem EBITDA Ajustada** de 28,1%). No acumulado do ano, o EBITDA cresceu 17,0%, atingindo R\$ 149,7 milhões e a Margem EBITDA correspondeu a 22,2% (**Margem EBITDA Ajustada** de 28,0%).
- 📌 O **Lucro Líquido** totalizou R\$ 70,7 milhões (**lucro por ação** de R\$ 0,3619) no 2T12, um crescimento de 4,7% em relação ao 2T11, com **Margem Líquida** de 19,5%. No 1S12, o lucro líquido somou R\$ 122,5 milhões, com crescimento de 12,5% em relação ao 1S11 e Margem Líquida de 18,2%.
- 📌 No 2T12 não houve geração ou queima de caixa, ou seja, a variação da dívida líquida manteve-se praticamente estável quando desconsiderados os efeitos do pagamento de dividendos.



ÍNDICE

Principais Indicadores	3
Comentários da Administração	4
Lançamentos	5
Vendas Contratadas	5
Estoque.....	8
Resultados a Apropriar	10
Banco de Terrenos	11
Entregas.....	12
Receita Operacional	13
Lucro Bruto.....	13
Despesas Gerais e Administrativas	14
Despesas Comerciais	14
Resultado Financeiro.....	15
EBITDA.....	15
Lucro Líquido	16
Recebíveis.....	16
Caixa e Endividamento	17
Glossário.....	19
Anexo I – Empreendimentos	20
Anexo II – Demonstração de Resultados Consolidados	23
Anexo III – Balanço Patrimonial Consolidado	24
Anexo IV – Fluxo de Caixa Consolidado.....	25


Principais Indicadores

	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12	1S12	1S11	Var. 1S12 x 1S11
Lançamentos								
VGV Total (R\$ mil)	451.959	643.737	-29,8%	169.471	166,7%	621.430	695.285	-10,6%
VGV Helbor (R\$ mil)	305.822	520.021	-41,2%	162.897	87,7%	468.719	561.259	-16,5%
Participação Helbor	67,7%	80,8%	-1310 bps	96,1%	-2840 bps	75,4%	80,7%	-530 bps
Empreendimentos Lançados	4	8	(4)	3	1	7	9	(2)
Unidades Lançadas	1.229	1.427	(198)	371	858	1.600	1.667	(67)
Vendas Contratadas								
Vendas Contratadas Totais (R\$ mil)	406.328	447.585	-9,2%	277.042	46,7%	683.370	631.017	8,3%
Vendas Contratadas Helbor (R\$ mil)	300.391	358.597	-16,2%	231.427	29,8%	531.818	509.232	4,4%
Participação Helbor	73,9%	80,1%	-620 bps	83,5%	-960 bps	77,8%	80,7%	-290 bps
Unidades Vendidas	1.092	987	105	601	491	1.693	1.496	197
VSO (Parte Helbor)	27,4%	40,0%	-1260 bps	22,7%	470 bps	40,1%	50,6%	(1050)
Banco de Terrenos								
Banco de Terrenos Helbor (VG V Total - R\$ mil)	7.129.889	6.478.554	10,1%	7.552.842	-5,6%			
Banco de Terrenos Helbor + Alden (VG V Total - R\$ mil)	8.799.987	7.882.874	11,6%	8.957.162	-1,8%			
Banco de Terrenos Helbor (Parte Helbor - R\$ mil)	5.480.221	5.241.711	4,6%	6.015.962	-8,9%			
Banco de Terrenos Helbor + Alden (Parte Helbor - R\$ mil)	6.294.885	5.943.871	5,9%	6.718.122	-6,3%			
Número de Projetos Helbor	66	69	-3	67	-1			
Número de Unidades Helbor	14.372	15.864	-1.492	16.829	-2.457			
Destaque Financeiros								
Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	363.247	316.913	14,6%	310.740	16,9%	673.987	541.516	24,5%
Lucro Bruto (R\$ mil)	114.691	104.425	9,8%	103.609	10,7%	218.300	169.419	28,9%
Margem Bruta (%)	31,6%	33,0%	-140 bps	33,3%	-170 bps	32,4%	31,3%	110 bps
Margem Bruta Ajustada (%)	36,7%	38,8%	-210 bps	39,8%	-310 bps	38,1%	37,0%	110 bps
DGA / Receita Líquida (%)	3,9%	2,9%	100 bps	4,9%	-100 bps	4,4%	3,5%	90 bps
EBIT (R\$ mil)	88.934	84.298	5,5%	68.002	30,8%	156.936	136.560	14,9%
Margem EBIT (%)	24,5%	26,6%	-210 bps	21,9%	260 bps	23,3%	25,2%	-190 bps
EBITDA (R\$ mil)	83.396	83.003	0,5%	66.299	25,8%	149.695	127.906	17,0%
Margem EBITDA (%)	23,0%	26,2%	-320 bps	21,3%	170 bps	22,2%	23,6%	-140 bps
Margem EBITDA Ajustada (%)	28,1%	32,2%	-410 bps	27,8%	30 bps	28,0%	29,5%	-150 bps
Lucro Líquido (R\$ mil)	70.681	67.535	4,7%	51.864	36,3%	122.545	108.958	12,5%
Margem Líquida (%)	19,5%	21,3%	-180 bps	16,7%	280 bps	18,2%	20,1%	-190 bps
Margem Líquida Ajustada (%)	19,2%	23,2%	-400 bps	16,9%	230 bps	18,2%	21,5%	-330 bps
ROAE	25,4%	29,0%	-364 bps	26,2%	-84 bps	25,4%	29,0%	-364 bps
Lucro por ação (R\$)*	0,3619	1,0375	-65,1%	0,7967	-54,6%	0,6275	1,6738	-62,5%
Resultados a Apropriar								
Receita Líquida a apropriar (R\$ mil)	1.786.315	1.649.744	8,3%	1.831.979	-2,5%			
Resultados a apropriar (R\$ mil)	666.045	616.529	8,0%	706.799	-5,8%			
Margem a apropriar (%)	37,3%	37,4%	-10 bps	38,6%	-130 bps			
Endividamento								
Dívida Líquida com SFH (R\$ mil)	601.390	422.602	42,3%	530.484	13,4%			
Dívida Líquida ex-SFH (R\$ mil)	(73.486)	(21.822)	236,8%	(57.773)	27,2%			
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	974.134	810.111	20,2%	899.330	8,3%			
Dív. Líq ex-SF / Patrim. Líq. (%)	-7,5%	-2,7%	-480 bps	-6,4%	-110 bps			
Dív. Líq / Patrim. Líq. (%)	61,7%	52,2%	950 bps	59,0%	270 bps			

* Redução do lucro por ação ocorrida em razão do desdobramento das ações na proporção de 1:3 em abril de 2012.



Comentários da Administração

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

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

No 2T12, a Helbor lançou 4 empreendimentos, perfazendo R\$ 452,0 milhões, sendo R\$ 305,8 milhões a parte Helbor. Destes empreendimentos lançados, um foi em São Paulo (SP), um em Salvador (BA), um em Cuiabá (MT) e outro em São Bernardo do Campo (SP). Destes lançamentos, o empreendimento de Salvador foi o primeiro lançamento pós-IPO da Companhia no segmento hoteleiro, por meio de um projeto misto que também inclui unidades residenciais e comerciais. No ano, os lançamentos acumulam R\$ 621,4 milhões, com participação Helbor de R\$ 468,7 milhões.

No 1S12 houve uma melhor distribuição dos lançamentos entre os dois primeiros trimestres do ano, ao contrário do observado no ano anterior, o que demanda uma análise mais criteriosa do bom resultado apresentado no 2T12. A Companhia está buscando ter uma menor concentração de lançamentos e, conseqüentemente, de vendas em determinados períodos do ano.

As vendas contratadas totais no 2T12 somaram R\$ 406,3 milhões, sendo R\$ 300,4 milhões a parte Helbor, valor este 16,2% menor que no mesmo período do ano anterior, em virtude do menor volume também de lançamentos. No acumulado do ano, as vendas somaram R\$ 683,4 milhões, com 77,8% de participação Helbor, o que corresponde a um volume de vendas de R\$ 531,8 milhões. No semestre, as vendas cresceram 4,4% (parte Helbor).

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

O banco de terrenos para futuros lançamentos atingiu R\$ 5,5 bilhões no encerramento de junho de 2012 (parte Helbor), totalizando 66 empreendimentos. Considerando-se o VGV potencial advindo da Alden, o VGV parte Helbor somou R\$ 6,3 bilhões no final do mesmo período.

Foram entregues 2 empreendimentos no 2T12, totalizando 143 unidades que, quando lançadas, somavam um VGV parte Helbor de R\$ 102,9 milhões. No ano, o volume de entregas totaliza 1.350 unidades, correspondendo a um VGV parte Helbor de R\$ 363,0 milhões.

A Companhia apresentou no 2T12 uma receita líquida de R\$ 363,3 milhões, crescimento de 14,6% em relação ao 2T11. O lucro bruto totalizou R\$ 114,7 milhões e a margem bruta atingiu 31,6%. O lucro bruto aumentou em 9,8% no trimestre, em relação ao 2T11.

As despesas gerais e administrativas somaram R\$ 14,3 milhões no trimestre, correspondendo a 3,9% da receita líquida do período, permanecendo como uma das companhias mais eficientes do setor imobiliário. O lucro líquido do trimestre totalizou R\$ 70,7 milhões, o que representa uma margem líquida de 19,5%. O ROAE de 12 meses alcançou 25,4%, rentabilidade bastante expressiva e que atesta a preocupação da Helbor na rentabilidade de seus negócios e seu compromisso com a geração de valor para os acionistas.

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



Lançamentos

O VGV total lançado no 2T12 atingiu R\$ 452,0 milhões, sendo R\$ 305,8 milhões parte Helbor (67,7% do VGV total lançado), e totalizando 4 empreendimentos (2 residenciais e 1 comercial e 1 misto). O volume de VGV parte Helbor lançado representa uma queda de 41,2% em relação ao 2T11, mas um crescimento de 87,7% em relação ao 1T12.

No acumulado do ano, a Helbor lançou R\$ 621,4 milhões em VGV Total, com participação média de 75,4%, o que representa R\$ 468,7 milhões em VGV Próprio. Estes valores representam uma diminuição de 10,6% em relação ao VGV total e 16,5% em relação ao VGV parte Helbor lançado no mesmo período de 2011.

No 1S12 houve uma melhor distribuição dos lançamentos entre os dois primeiros trimestres do ano, ao contrário do observado no ano anterior, o que demanda uma análise mais criteriosa do bom resultado apresentado no 2T12. A Companhia está buscando ter uma menor concentração de lançamentos e, conseqüentemente, de vendas em determinados períodos do ano.

A tabela a seguir detalha os empreendimentos lançados em 2012:

Empreendimentos	Data	Localização	Segmento	Unid.	Unid. Líquidas*	VGV Total* (R\$ Mil)	VGV Helbor* (R\$ Mil)	Part. Helbor
Helbor Boulevard Tatuapé	mar-12	São Paulo - SP	Médio Alto	72	72	46.380	46.380	100,0%
Helbor Offices Imperatriz Leopoldina	mar-12	São Paulo - SP	Comercial	183	169	57.360	57.360	100,0%
Helbor Spazio Club Joinville	mar-12	Joinville - SC	Médio	116	116	65.731	59.158	90,0%
Total 1T12 - 3 Empreendimentos				371	357	169.471	162.897	96,1%
Reserva Bonifácia by Helbor	mai-12	Cuiabá - MT	Médio	160	114	78.868	70.981	90,0%
Mondial Salvador	mai-12	Salvador - BA	Hotel, Comercial e Médio	457	408	126.134	75.680	60,0%
Helbor Up Offices	jun-12	São Paulo - SP	Comercial	244	244	73.240	54.930	75,0%
Movement City & Life	jun-12	São Bernardo do Campo - SP	Médio	368	368	173.717	104.230	60,0%
Total 2T12 - 4 Empreendimentos				1.229	1.134	451.959	305.822	67,7%
Total 2012 - 7 Empreendimentos				1.600	1.491	621.430	468.719	75,4%

* Líquidos(as) de Permutas.

Como destaque no trimestre, houve o lançamento do primeiro empreendimento do segmento hoteleiro da Helbor desde o IPO. O Mondial Salvador é um complexo imobiliário que oferecerá apartamentos, hotel e conjuntos comerciais. No total, serão 457 unidades, das quais 196 serão comerciais, 52 residenciais e 209 hoteleiras. Localizado em frente ao Salvador Shopping e próximo ao aeroporto e ao setor financeiro, o Mondial Salvador terá a bandeira Adagio City Aparthotel, do grupo Accor.

Vendas Contratadas

As vendas contratadas totais atingiram R\$ 406,3 milhões no 2T12, uma queda de 9,2% em relação ao 2T11, mas um crescimento de 46,7% em relação ao 1T12. A parte Helbor correspondeu a R\$ 300,4 milhões (73,9% das vendas totais), uma diminuição de 16,2% quando comparado ao 2T11 e um crescimento de 29,8% em relação ao 1T12. Do total de vendas parte Helbor do trimestre, 43,8% correspondem a vendas de lançamentos e 56,2% de estoque.

No semestre, as vendas contratadas totais atingiram R\$ 683,4 milhões, um crescimento de 8,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. A participação Helbor correspondeu a 77,8%, ou R\$ 531,8 milhões, 4,4% maior que o 1S11.

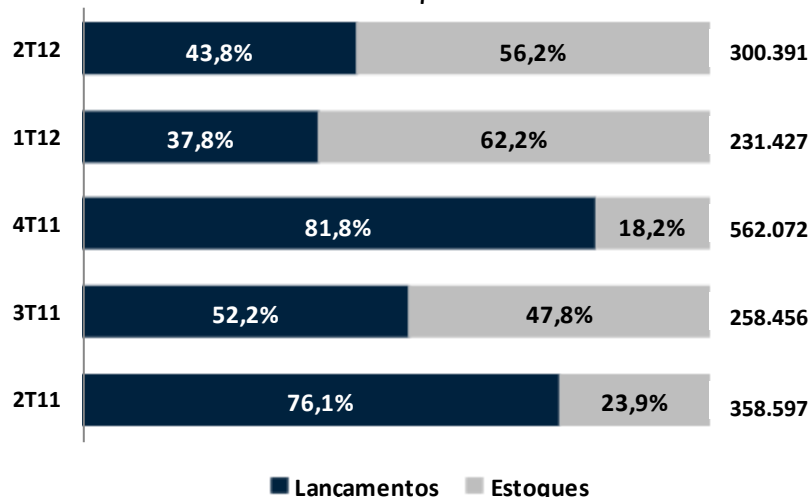
Destaca-se neste trimestre o excelente resultado nas vendas do Helbor Up Offices, vendido integralmente no dia de seu pré-lançamento, e do Movement City & Life, lançado em 30 de junho, e que se encontra atualmente (julho/2012) com 40% das unidades vendidas, percentual bastante superior à média do mercado para a cidade de São Bernardo do Campo.

A velocidade de vendas medida pelo indicador VSO atingiu 27,4% no trimestre e 40,1% no semestre.



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

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



As tabelas abaixo apresentam a abertura das vendas contratadas por cidades e perfil de produto, para o 2T12 e 1S12:

Região	2T12		Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)		
São Paulo	132.457	106.246	429	35,4%
São Bernardo do Campo	58.242	34.945	128	11,6%
Rio de Janeiro	27.062	21.485	56	7,2%
Santos	21.583	17.378	38	5,8%
Mogi das Cruzes	15.409	14.559	39	4,8%
São José dos Campos	6.842	5.194	13	1,7%
São Gonçalo	5.936	4.155	26	1,4%
Guarulhos	5.556	2.778	11	0,9%
Taubaté	3.713	3.527	6	1,2%
Diadema	1.022	511	3	0,2%
Jundiaí	354	191	1	0,1%
Total Sudeste	278.177	210.970	750	70,2%
Cuiabá	19.031	17.128	33	5,7%
Goiânia	15.384	10.769	24	3,6%
Brasília	8.533	3.832	13	1,3%
Total Centro-Oeste	42.948	31.729	70	10,6%
Joinville	16.078	14.505	26	4,8%
Curitiba	7.525	6.020	8	2,0%
Total Sul	23.603	20.525	34	6,8%
Salvador	61.050	36.671	236	12,2%
Fortaleza	551	496	2	0,2%
Total Nordeste	61.601	37.167	238	12,4%
Total	406.328	300.391	1.092	100,0%



2T12				
Segmento	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Nº de Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Comercial	191.581	147.151	656	49,0%
Médio*	156.927	109.109	360	36,3%
Alto	28.167	20.453	26	6,8%
Médio Alto	24.440	19.482	30	6,5%
Médio Baixo	5.214	4.196	20	1,4%
Total	406.328	300.391	1.092	100,0%

*Inclui venda de unidades hoteleiras

1S12				
Região	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
São Paulo	228.497	198.008	638	37,2%
Rio de Janeiro	87.374	69.734	181	13,1%
São Bernardo do Campo	58.242	34.945	128	6,6%
Mogi das Cruzes	29.998	27.674	81	5,2%
Santos	32.850	26.025	64	4,9%
São José dos Campos	26.315	20.760	44	3,9%
Guarulhos	16.641	8.321	37	1,6%
Taubaté	8.249	7.837	14	1,5%
São Gonçalo	8.757	6.130	47	1,2%
Diadema	3.185	1.593	9	0,3%
Santo André	865	865	1	0,2%
Bertioga	600	600	1	0,1%
Campinas	567	567	2	0,1%
Nova Lima	478	478	1	0,1%
Jundiaí	354	191	1	0,0%
Total Sudeste	502.972	403.728	1.249	75,9%
Cuiabá	30.228	27.205	63	5,1%
Goiânia	29.658	20.760	51	3,9%
Brasília	16.266	7.537	22	1,4%
Total Centro-Oeste	76.152	55.503	136	10,4%
Joinville	24.502	22.097	40	4,2%
Curitiba	13.458	10.766	22	2,0%
Total Sul	37.959	32.863	62	6,2%
Salvador	65.440	38.961	243	7,3%
Fortaleza	847	762	3	0,1%
Total Nordeste	66.286	39.724	246	7,5%
Total	683.370	531.818	1.693	100,0%



Segmento	1S12			Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Nº de Unidades	
Comercial	298.189	238.591	963	44,9%
Médio*	231.026	164.262	518	30,9%
Médio Alto	93.233	82.104	129	15,4%
Alto	52.010	39.663	47	7,5%
Médio Baixo	8.523	7.073	33	1,3%
Loteamento	389	126	3	0,0%
Total	683.370	531.818	1.693	100,0%

*Inclui venda de unidades hoteleiras

Estoque

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 2T12 somou R\$ 1.149,7 milhões, sendo R\$ 885,2 milhões referentes à parte Helbor. Em relação ao 1T12, o estoque total apresentou crescimento de R\$ 157,2 milhões, ou 15,8%, e a parte Helbor aumentou R\$ 93,7 milhões, ou 11,8%.

O aumento no volume de estoques neste trimestre está relacionado ao lançamento do empreendimento Movement City & Life no último dia do trimestre, com um relevante VGV de R\$ 173,7 milhões (R\$ 104,2 milhões de VGV próprio).

As tabelas a seguir apresentam a abertura do estoque por cidade e por perfil de produto, no 2T12:

Região (R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
São José dos Campos	126.219	11,0%	113.353	12,8%
Mogi das Cruzes	119.395	10,4%	112.025	12,7%
São Bernardo do Campo	114.704	10,0%	68.822	7,8%
Santos	85.428	7,4%	67.159	7,6%
São Paulo	79.283	6,9%	57.031	6,4%
Rio de Janeiro	78.206	6,8%	61.902	7,0%
Taubaté	12.914	1,1%	12.268	1,4%
São Gonçalo	12.322	1,1%	8.771	1,0%
Jundiaí	4.996	0,4%	2.698	0,3%
Guarulhos	3.932	0,3%	1.966	0,2%
Bertioga	2.259	0,2%	2.259	0,3%
Diadema	1.286	0,1%	643	0,1%
Santo André	944	0,1%	944	0,1%
Nova Lima	807	0,1%	727	0,1%
Sudeste - Total	642.695	55,9%	510.569	57,7%
Cuiabá	84.388	7,3%	75.949	8,6%
Brasília	74.664	6,5%	30.491	3,4%
Goiânia	17.987	1,6%	12.435	1,4%
Centro Oeste - Total	177.039	15,4%	118.875	13,4%
Joinville	95.935	8,3%	86.595	9,8%
Curitiba	51.504	4,5%	41.203	4,7%
Itajaí	43.131	3,8%	38.818	4,4%
Sul - Total	190.570	16,6%	166.616	18,8%
Salvador	138.267	12,0%	88.138	10,0%
Fortaleza	1.113	0,1%	1.001	0,1%
Nordeste - Total	139.380	12,1%	89.140	10,1%
Total Geral	1.149.684	100,0%	885.200	100,0%



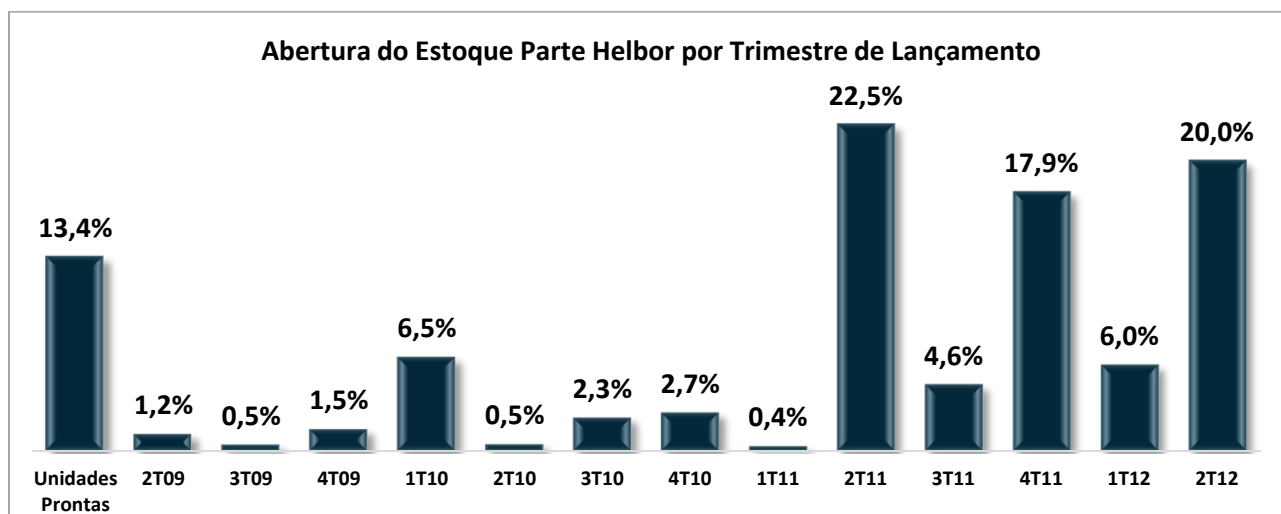
Segmento (R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Médio*	596.217	51,9%	452.665	51,1%
Alto	225.559	19,6%	169.039	19,1%
Comercial	194.153	16,9%	144.455	16,3%
Médio Alto	116.023	10,1%	102.108	11,5%
Médio Baixo	17.732	1,5%	16.933	1,9%
Total	1.149.684	100,0%	885.200	100,0%

*Inclui unidades hoteleiras

A tabela a seguir apresenta o estoque no 2T12, em função do período de lançamento:

Período de Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Unidades Prontas	135.792	11,8%	118.911	13,4%
2T09	11.156	1,0%	10.576	1,2%
3T09	4.169	0,4%	4.064	0,5%
4T09	16.956	1,5%	13.588	1,5%
1T10	66.061	5,7%	57.494	6,5%
2T10	5.662	0,5%	4.352	0,5%
3T10	26.024	2,3%	20.577	2,3%
4T10	31.249	2,7%	23.703	2,7%
1T11	3.995	0,3%	3.196	0,4%
2T11	234.577	20,4%	199.473	22,5%
3T11	86.148	7,5%	40.836	4,6%
4T11	208.717	18,2%	158.324	17,9%
1T12	57.451	5,0%	52.796	6,0%
2T12	261.728	22,8%	177.310	20,0%
Total	1.149.684	100,0%	885.200	100,0%

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





A tabela a seguir detalha o estoque de unidades prontas, no encerramento do 2T12:

(R\$ Mil)	Cidade	Nº de Unidades	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Helbor Magnifiquè	Joinville	41	44.315	32,6%	39.884	33,5%
Ekobé Espaço e Vida	Taubaté	22	12.914	9,5%	12.268	10,3%
Helbor Reserva do Itapety	Mogi das Cruzes	22	12.818	9,4%	12.817	10,8%
Parque das Águas Empresarial	São Gonçalo	63	11.598	8,5%	8.119	6,8%
Helbor Home Clube Itapety	Mogi das Cruzes	14	8.354	6,2%	8.353	7,0%
Cap Ferrat	Santos	5	6.604	4,9%	5.944	5,0%
L'Art Vila Rica	Santos	3	5.941	4,4%	4.753	4,0%
Helbor Tresór Moema	São Paulo	2	4.613	3,4%	4.613	3,9%
Alpha Park	Salvador	9	4.081	3,0%	2.653	2,2%
Condominium Parque Club	Guarulhos	7	3.932	2,9%	1.966	1,7%
Helbor Ipoema	Mogi das Cruzes	11	3.139	2,3%	3.138	2,6%
Vision Du Parc	Goiânia	3	2.958	2,2%	2.070	1,7%
Residencial Helbor Acqualife	São Paulo	2	2.295	1,7%	2.295	1,9%
Helbor Offices Vila Rica	Santos	7	1.927	1,4%	1.542	1,3%
Helbor Sur La Cité	São Paulo	1	1.582	1,2%	1.582	1,3%
Helbor Resort Aracaty	Bertioga	2	1.394	1,0%	1.394	1,2%
New Bussines Style	Goiânia	9	1.287	0,9%	772	0,6%
Breeze Life Style	Goiânia	2	1.176	0,9%	823	0,7%
Helbor Encanto Bela Vista	Santo André	1	944	0,7%	944	0,8%
Helbor Resort Reserva do Mar	Bertioga	2	865	0,6%	865	0,7%
Felice Parque da Moóca	São Paulo	1	855	0,6%	513	0,4%
Helbor Home Flex Pacaembu	São Paulo	2	642	0,5%	642	0,5%
Helbor Tower	Mogi das Cruzes	5	587	0,4%	235	0,2%
Bossa Nova Lifestyle	Goiânia	1	543	0,4%	380	0,3%
Helbor Bela Vista	Mogi das Cruzes	1	245	0,2%	245	0,2%
Aton Business	Goiânia	1	183	0,1%	101	0,1%
Total - Unidades Prontas		239	135.792	100,0%	118.911	100,0%

O estoque de unidades concluídas corresponde a 13,4% do estoque parte Helbor do 2T12 (11,8% do estoque total), sendo que o empreendimento Helbor Magnifiquè (residencial localizado na cidade de Joinville) e o empreendimento Ekobé Espaço e Vida (residencial localizado na cidade de Taubaté), respondem por 32,6% e 9,5%, respectivamente, do estoque total de unidades prontas.

Resultados a Apropriar

O resultado a apropriar totalizou R\$ 666,0 milhões no final do 2T12, um aumento de 8,0% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. A margem a apropriar atingiu 37,3%, apresentando uma diminuição de 10 pontos base comparando-se ao 2T11.

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

(R\$ Mil)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12
Receita Bruta a Apropriar	1.853.985	1.712.241	8,3%	1.901.379	-2,5%
Impostos sobre Vendas	(67.670)	(62.497)	8,3%	(69.400)	-2,5%
Receita Líquida a Apropriar	1.786.315	1.649.744	8,3%	1.831.979	-2,5%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(1.120.270)	(1.033.215)	8,4%	(1.125.180)	-0,4%
Resultado a Apropriar	666.045	616.529	8,0%	706.799	-5,8%
Margem a Apropriar (%)	37,3%	37,4%	-10 bps	38,6%	-130 bps
Despesas Comerciais a Apropriar	(55.948)	(47.849)	16,9%	(58.543)	-4,4%

¹ Incluso no custo encargos financeiros referentes aos juros das debêntures



Banco de Terrenos

No período encerrado em junho de 2012, o banco de terrenos somava 1.312,0 mil m², com 66 projetos, totalizando um VGV Total potencial de R\$ 7,1 bilhões (R\$ 8,8 bilhões incluindo a Alden). A parte Helbor corresponde a R\$ 5,5 bilhões (R\$ 6,3 bilhões incluindo a Alden), ou 76,9% do total (71,5% incluindo a Alden).

Os contratos com proprietários estão focados preferencialmente em permutas, sendo que o nível de permutas atingiu 75,08% do estoque de terrenos, reduzindo a necessidade de desembolso de caixa nas aquisições.

É importante destacar que aproximadamente 34,8% do banco de terrenos no segmento residencial é formado por empreendimentos com valor médio por unidade até R\$ 500 mil, podendo ser financiados com recursos do FGTS.

As tabelas a seguir apresentam a abertura do banco de terrenos por cidade e por segmento, nos quais a Helbor participará como incorporadora, no encerramento do 2T12.

Segmento	Área Útil Total (m ²)	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total	Nº de Projetos	Nº Total de Unidades
Médio	529.503	2.490.209	2.038.562	34,9%	26	6.017
Médio Alto	411.608	2.349.152	1.721.778	32,9%	13	3.304
Comercial	169.056	1.258.402	869.022	17,6%	14	3.383
Alto	170.570	827.559	704.761	11,6%	9	637
Hotel	16.151	178.863	120.394	2,5%	3	743
Médio Baixo	15.120	25.704	25.704	0,4%	1	288
Total	1.312.009	7.129.889	5.480.221	100,0%	66	14.372

* Líquido de Permutas

Cidade / Região	Área Útil Total (m ²)	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total	Nº de Projetos	Nº Total de Unidades
São Paulo	314.060	2.259.881	1.761.643	31,7%	22	4.257
Mogi das Cruzes	341.120	1.499.295	1.249.355	21,0%	12	2.855
Campinas	105.053	472.234	285.644	6,6%	5	875
Guarulhos	104.580	459.300	384.722	6,4%	3	984
São Bernardo do Campo	100.148	450.666	395.233	6,3%	2	1.188
Osasco	39.421	316.493	233.599	4,4%	3	834
São José dos Campos	72.143	295.657	239.101	4,1%	3	266
São Vicente	22.430	145.797	143.841	2,0%	1	472
Barueri	10.103	95.981	37.513	1,3%	1	374
Belo Horizonte	7.542	79.190	44.804	1,1%	1	198
Rio de Janeiro	11.962	74.164	56.446	1,0%	1	180
Santos	8.833	57.412	22.580	0,8%	1	40
Taubaté	7.365	43.233	32.766	0,6%	1	144
Total Sudeste	1.144.760	6.249.303	4.887.246	87,6%	56	12.667
Campo Grande	80.876	326.971	163.486	4,6%	2	560
Brasília	15.838	134.623	74.043	1,9%	1	188
Total Centro Oeste	96.714	461.594	237.528	6,5%	3	748
Curitiba	36.518	211.228	163.619	3,0%	4	463
Joinville	10.477	49.243	48.900	0,7%	1	132
Total Sul	46.995	260.471	212.519	3,7%	5	595
Fortaleza	23.540	158.521	142.928	2,2%	2	362
Total Nordeste	23.540	158.521	142.928	2,2%	2	362
Total de Banco de Terrenos	1.312.009	7.129.889	5.480.221	100,0%	66	14.372

* Líquido de Permutas

FGTS	Área Útil Total (m²)	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total
FGTS	409.887	1.981.028	1.726.461	34,8%
Fora do FGTS	716.914	3.711.595	2.764.344	65,2%
Total	1.126.801	5.692.623	4.490.805	100,0%
Comercial e Hotel	185.208	1.437.265	989.416	20,2%
Total Geral	1.312.009	7.129.889	5.480.221	100,0%

* Líquido de Permutas

Neste trimestre foram adicionados terrenos para dois novos empreendimentos dentro da Alden, com VGV parte Helbor correspondendo a R\$ 112,5 milhões. Estes serão os primeiros empreendimentos fora de Mogi das Cruzes por meio desta parceria. Com esta adição, o VGV parte Helbor referente à Alden totaliza R\$ 814,7 milhões.

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

* Líquido de Permutas

Entregas

Foram entregues 2 empreendimentos no 2T12, totalizando 143 unidades que, quando lançadas, somavam um VGV parte Helbor de R\$ 102,9 milhões. No acumulado do ano, as entregas totalizam R\$ 363,0 milhões em parte Helbor. A tabela a seguir apresenta as informações relativas a estas entregas:

Empreendimentos Entregues	Data da Entrega	Localização	Segmento	Nº de Unidades Líquidas*	VGV Total* (R\$ Mil)	VGV Helbor* (R\$ Mil)	Part. Helbor
Helbor Encanto Bela Vista	fev-12	Santo André -SP	Alto	38	26.392	26.392	100,0%
Helbor Offices Vila Rica	fev-12	Santos - SP	Comercial	507	114.837	91.869	80,0%
Ekobê Espaço e Vida	fev-12	Taubaté - SP	Médio Alto	128	55.967	44.774	80,0%
Bossa Nova Lifestyle	fev-12	Goiânia - GO	Médio Alto	92	39.704	27.793	70,0%
L'art Vila Rica	mar-12	Santos -SP	Alto	22	30.064	24.051	80,0%
Helbor Home Flex Cambuí	mar-12	Campinas - SP	Médio Alto	84	17.562	17.562	100,0%
Parque das Aguas Empresarial	mar-12	São Gonçalo - RJ	Comercial	336	39.596	27.717	70,0%
Total 1T12				1.207	324.122	260.158	80,3%
Helbor Magnifiquè	mai-12	Joinville - SC	Médio Alto	98	84.111	75.700	90,0%
Chateau Bougainville Lifestyle	mai-12	Goiânia - GO	Médio Alto	45	38.825	27.178	70,0%
Total 2T12				143	122.936	102.878	83,7%
Total 2012				1.350	447.058	363.036	81,2%

* VGV de Lançamento Líquido de Permutas

Todos os empreendimentos acima foram concluídos dentro do prazo contratual e com as obras plenamente dentro do orçamento contratado, o que reforça o rígido controle na execução das obras junto aos parceiros construtores. Além disso, do total de unidades entregues no trimestre, 71% já estavam vendidas, reforçando a estratégia de minimizar os estoques de unidades prontas. Estas duas estratégias são importantes para reforçar o fluxo de caixa da companhia e garantir a rentabilidade dos projetos.

Receita Operacional

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

(R\$ Mil)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12	1S12	1S11	Var. 1S12 x 1S11
Venda de imóveis	387.593	345.204	12,3%	330.348	17,3%	717.941	584.599	22,8%
Taxa de administração	379	(239)	N.M.	698	-45,7%	1.077	645	67,0%
Receita Operacional Bruta	387.972	344.965	12,5%	331.046	17,2%	719.018	585.244	22,9%
(-) Ajuste a valor presente	1.038	(7.651)	N.M.	(954)	N.M.	84	(9.523)	N.M.
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(12.785)	(9.196)	39,0%	(8.048)	58,9%	(20.833)	(14.891)	39,9%
(-) Impostos sobre vendas	(12.978)	(11.205)	15,8%	(11.304)	14,8%	(24.282)	(19.314)	25,7%
Receita Operacional Líquida	363.247	316.913	14,6%	310.740	16,9%	673.987	541.516	24,5%
Cancelamentos e descontos concedidos / Receita Bruta (%)	3,3%	2,7%	60 bps	2,4%	90 bps	2,9%	2,5%	40 bps
Impostos sobre vendas / Receita Bruta (%)	3,3%	3,2%	10 bps	3,4%	-10 bps	3,4%	3,3%	10 bps

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

A receita operacional bruta cresceu 12,5% no trimestre, passando de R\$ 345,0 milhões no 2T11, para R\$ 388,0 milhões no 2T12. A receita reconhecida no trimestre é reflexo do custo incorrido (incluindo o custo do terreno) das unidades vendidas e das receitas de vendas de unidades concluídas. A receita neste trimestre foi impactada pelo crescimento de lançamentos no segundo trimestre, assim como o avanço de algumas obras importantes lançadas nos últimos anos. No semestre, a receita operacional bruta apresentou crescimento de 22,9%, atingido R\$ 719,0 milhões no 1S12.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida cresceu 14,6% no 2T12, passando de R\$ 316,9 milhões no 2T11, para R\$ 363,2 milhões no 2T12. O crescimento da receita operacional líquida no trimestre acompanhou a evolução da receita operacional bruta. No acumulado do ano, a receita operacional líquida totalizou R\$ 674,0 milhões, um crescimento de 24,5% em relação ao resultado obtido no 1S11, de R\$ 541,5 milhões.

Lucro Bruto

O lucro bruto totalizou R\$ 114,7 milhões no 2T12, registrando um crescimento de 9,8% em relação ao 2T11. A margem bruta atingiu 31,6% no trimestre (margem bruta ajustada de 36,7%). No 1S12, o lucro bruto somou R\$ 218,3 milhões, um crescimento de 28,9% em relação ao 1S11. A margem bruta atingiu 32,4% (margem bruta ajustada de 38,1%), um crescimento de 110 pontos base em relação ao mesmo período de 2011.

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

(R\$ Mil)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12	1S12	1S11	Var. 1S12 x 1S11
Receita Operacional Líquida	363.247	316.913	14,6%	310.740	16,9%	673.987	541.516	24,5%
Custos Operacionais	(248.556)	(212.488)	17,0%	(207.131)	20,0%	(455.687)	(372.097)	22,5%
Lucro Bruto	114.691	104.425	9,8%	103.609	10,7%	218.300	169.419	28,9%
Margem Bruta	31,6%	33,0%	-140 bps	33,3%	-170 bps	32,4%	31,3%	110 bps
Receita Operacional Líquida	363.247	316.913	14,6%	310.740	16,9%	673.987	541.516	24,5%
(-) Ajuste a valor presente	1.038	(7.651)	N.M.	(954)	N.M.	84	(9.523)	N.M.
Receita Operacional Líquida Ajustada	362.209	324.564	11,6%	311.694	16,2%	673.903	551.039	22,3%
Custos Operacionais	(248.556)	(212.488)	17,0%	(207.131)	20,0%	(455.687)	(372.097)	22,5%
(-) Encargos Financeiros	(19.282)	(13.761)	40,1%	(19.547)	-1,4%	(38.829)	(25.213)	54,0%
Custos Operacionais Ajustados	(229.274)	(198.727)	15,4%	(187.584)	22,2%	(416.858)	(346.884)	20,2%
Lucro Bruto Ajustado	132.935	125.837	5,6%	124.110	7,1%	257.045	204.155	25,9%
Margem Bruta Ajustada	36,7%	38,8%	-210 bps	39,8%	-310 bps	38,1%	37,0%	110 bps



CUSTOS COM VENDAS DE IMÓVEIS

Os custos operacionais aumentaram 17,0%, passando de R\$ 212,5 milhões no 2T11, para R\$ 248,6 milhões no 2T12. 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. Este crescimento foi proporcional à evolução das receitas.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 14,4 milhões no 2T12, uma diminuição de 5,9% em relação ao 1T12 e um aumento de 58,5% em comparação ao 2T11. O aumento das despesas em relação ao mesmo período de 2011 pode ser explicado pelas mesmas razões que apresentamos nos últimos trimestres (aumento no quadro de funcionários e provisionamento de despesas com o plano de opções de compra de ações). Contudo, a redução nas despesas em relação ao 1T12 demonstra a estabilização neste quadro anteriormente apresentado. Desta forma, as despesas gerais e administrativas representaram 3,9% da receita operacional líquida no 2T12, uma redução em relação ao apresentado no 1T12, de 4,9%.

No acumulado do ano de 2012, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 29,6 milhões, um crescimento de 57,4% em relação ao 1S11, mas cuja tendência de crescimento vem se revertendo, conforme citado anteriormente.

(R\$ Mil)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12	1S12	1S11	Var. 1S12 x 1S11
Pessoal	(4.832)	(2.849)	69,6%	(4.567)	5,8%	(9.399)	(7.015)	34,0%
Serviços Profissionais	(2.082)	(2.233)	-6,8%	(3.956)	-47,4%	(6.038)	(4.248)	42,1%
Ocupação	(1.576)	(891)	76,9%	(1.580)	-0,3%	(3.156)	(1.628)	93,9%
Honorários da Diretoria e do Conselho de Administração	(136)	(1.120)	-87,9%	(2.528)	-94,6%	(2.664)	(2.207)	20,7%
Programa de Opções de Compra de Ações	(2.571)	-	N.M.	-	N.M.	(2.571)	-	N.M.
Despesas Legais	(357)	(796)	-55,2%	(1.278)	-72,1%	(1.635)	(1.480)	10,5%
Despesas com Depreciação e Amortização	(293)	(223)	31,4%	(272)	7,7%	(565)	(426)	32,6%
Materiais Gerais	(887)	(458)	93,7%	(393)	125,7%	(1.280)	(758)	68,9%
Outras Despesas Administrativas	(1.601)	(475)	237,1%	(652)	145,6%	(2.253)	(1.013)	122,4%
Total das Despesas Gerais e Administrativas	(14.335)	(9.045)	58,5%	(15.226)	-5,9%	(29.561)	(18.775)	57,4%
Receita Operacional Líquida	363.247	316.913	14,6%	310.740	16,9%	673.987	541.516	24,5%
DG&A / Receita Líquida	3,9%	2,9%	100 bps	4,9%	-100 bps	4,4%	3,5%	90 bps

Despesas Comerciais

As despesas comerciais passaram de R\$ 16,6 milhões no 2T11 para R\$ 20,2 milhões no 2T12, um crescimento de 21,5% que acompanhou o crescimento da receita operacional líquida, representando 5,6% da mesma, um aumento de 40 pontos base em relação ao 2T11. Em comparação com o 1T12, contudo, as despesas comerciais se mantiveram praticamente constantes.

No 1S12, as despesas comerciais aumentaram 35,3%, somando R\$ 40,2 milhões no período, contra R\$ 29,7 milhões no 1S11. Estes valores corresponderam a 6,0% e 5,5% da receita líquida, respectivamente.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12	1S12	1S11	Var. 1S12 x 1S11
Publicidade e Propaganda	(7.384)	(5.137)	43,7%	(5.961)	23,9%	(13.345)	(8.673)	53,9%
Comissões de Venda	(7.665)	(6.561)	16,8%	(9.474)	-19,1%	(17.139)	(11.942)	43,5%
Estandes de Venda	(3.672)	(3.577)	2,7%	(2.584)	42,1%	(6.256)	(5.727)	9,2%
Decoração de Apartamento Modelo	(1.155)	(1.905)	-39,4%	(1.571)	-26,5%	(2.726)	(2.894)	-5,8%
Taxa de Administração	(305)	571	N.M.	(430)	-29,1%	(735)	(472)	55,7%
Total Despesas Comerciais	(20.181)	(16.609)	21,5%	(20.020)	0,8%	(40.201)	(29.708)	35,3%
Receita Operacional Líquida	363.247	316.913	14,6%	310.740	16,9%	673.987	541.516	24,5%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	5,6%	5,2%	40 bps	6,4%	-80 bps	6,0%	5,5%	50 bps

Resultado Financeiro

As receitas financeiras somaram R\$ 20,8 milhões no 2T12, um crescimento de 72,0% em comparação ao 2T11 e um crescimento de 47,4% em comparação ao 1T12. As receitas financeiras no 2T12 foram impactadas positivamente pela variação monetária ativa, que corresponde à correção dos contratos de obras, e pelo crescimento das outras receitas financeiras (por multa e juros recebidos de clientes por atraso no pagamento).

Já as despesas financeiras totalizaram R\$ 10,9 milhões, um crescimento de 120,1% em relação ao 2T11 e 47,2% em relação ao 1T12. Este crescimento ocorreu pelo aumento dos juros pagos ou incorridos, consequência aumento do endividamento, e pelo aumento das outras despesas financeiras, que inclui descontos concedidos aos clientes e IOF em operações de empréstimos.

Como consequência, o resultado financeiro no 2T12 totalizou R\$ 10,0 milhões, um crescimento de 39,0% em relação ao 2T11.

No acumulado do ano, as receitas financeiras cresceram 31,9%, somando R\$ 35,0 milhões. As despesas financeiras, por sua vez, cresceram 123,0% (acompanhando o crescimento no 2T12), o que corresponde a um resultado financeiro de R\$ 16,8 milhões, 8,6% menor que o resultado do 1S11.

O quadro abaixo detalha a abertura receitas e despesas financeiras:

(R\$ Mil)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12	1S12	1S11	Var. 1S12 x 1S11
Receitas de Aplicações Financeiras	2.640	5.742	-54,0%	4.912	-46,3%	7.552	12.603	-40,1%
Variação Monetária Ativa	8.061	3.079	161,8%	2.420	233,1%	10.481	6.657	57,4%
Outras Receitas Financeiras	10.147	3.299	207,6%	6.810	49,0%	16.957	7.267	133,3%
Total de Receitas Financeiras	20.848	12.120	72,0%	14.142	47,4%	34.990	26.527	31,9%
Juros Pagos ou Incorridos	(3.326)	(1.584)	110,0%	(2.189)	51,9%	(5.515)	(2.079)	165,3%
Variação Monetária Passiva	(1.745)	(1.224)	42,6%	(1.216)	43,5%	(2.961)	(1.670)	77,3%
Comissões e despesas bancárias	(309)	(240)	28,8%	(205)	50,7%	(514)	(431)	19,3%
Outras Despesas Financeiras	(5.472)	(1.883)	190,6%	(3.760)	45,5%	(9.232)	(3.992)	131,3%
Total de Despesas Financeiras	(10.852)	(4.931)	120,1%	(7.370)	47,2%	(18.222)	(8.172)	123,0%
Resultado Financeiro	9.996	7.189	39,0%	6.772	47,6%	16.768	18.355	-8,6%

EBITDA

O EBITDA, no 2T12, atingiu R\$ 83,4 milhões, apresentando um aumento de 0,5% quando comparado ao 2T11 e 25,8% comparativamente ao 1T12. Quando comparamos o EBITDA no 2T12 ao apresentado no 2T11, notamos o maior impacto do crescimento das despesas gerais, administrativas e comerciais. A margem EBITDA, por sua vez, foi de 23,0%, um crescimento de 170 pontos base em relação ao 1T12, mas uma diminuição de 320 pontos base em relação ao 2T11. A margem EBITDA ajustada pelos encargos financeiros no custo e ajuste a valor presente atingiu 28,1%.



No semestre, o EBITDA apresentou crescimento de 17,0%, alcançando R\$ 149,7 milhões, um crescimento proporcional à evolução do resultado operacional. Como, contudo, a receita líquida aumentou em um ritmo maior no mesmo período, a margem EBITDA sofreu redução de 140 pontos base, atingindo 22,2%. A margem EBITDA ajustada no 1S12 foi de 28,0%.

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

(R\$ Mil)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12	1S12	1S11	Var. 1S12 x 1S11
Lucro Antes IR e CS	88.934	84.298	5,5%	68.002	30,8%	156.936	136.560	14,9%
(-) Receitas Financeiras	20.848	12.120	72,0%	14.142	47,4%	34.990	26.527	31,9%
(+) Despesas Financeiras	10.852	4.931	120,1%	7.370	47,2%	18.222	8.172	123,0%
(+) Depreciação e Amortização	4.458	5.894	-24,4%	5.069	-12,1%	9.527	9.701	-1,8%
EBITDA	83.396	83.003	0,5%	66.299	25,8%	149.695	127.906	17,0%
Receita Operacional Líquida	363.247	316.913	14,6%	310.740	16,9%	673.987	541.516	24,5%
Margem EBITDA	23,0%	26,2%	-320 bps	21,3%	170 bps	22,2%	23,6%	-140 bps
EBITDA	83.396	83.003	0,5%	66.299	25,8%	149.695	127.906	17,0%
(+) Ajuste a Valor Presente	(1.038)	7.651	N.M.	954	N.M.	(84)	9.523	N.M.
(+) Encargos Financeiros no Custo	19.282	13.761	40,1%	19.547	-1,4%	38.829	25.213	54,0%
EBITDA Ajustado	101.640	104.415	-2,7%	86.800	17,1%	188.440	162.642	15,9%
Receita Operacional Líquida Ajustada	362.209	324.564	11,6%	311.694	16,2%	673.903	551.039	22,3%
Margem EBITDA Ajustada	28,1%	32,2%	-410 bps	27,8%	30 bps	28,0%	29,5%	-150 bps

Lucro Líquido

No 2T12, o lucro líquido aumentou 4,7%, passando de R\$ 67,6 milhões no 2T11 para 70,7 milhões no 2T12, com margem líquida de 19,5% (margem líquida ajustada de 19,2%), uma diminuição de 180 pontos base em relação ao 2T11, mas um crescimento de 280 pontos base em relação ao 1T12. No semestre, o lucro líquido cresceu 12,5% em relação ao 1S11, e a margem líquida atingiu 18,2% (normal e ajustada).

O lucro por ação foi de R\$ 0,3619 no trimestre e de R\$ 0,6275 no semestre. O ROAE anualizado (lucro líquido acumulado em 12 meses/PL médio de 12 meses) foi de 25,4%.

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

(R\$ Mil)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12	1S12	1S11	Var. 1S12 x 1S11
Receita Operacional Líquida	363.247	316.913	14,6%	310.740	16,9%	673.987	541.516	24,5%
Lucro Líquido	70.681	67.535	4,7%	51.864	36,3%	122.545	108.958	12,5%
Margem Líquida	19,5%	21,3%	-180 bps	16,7%	280 bps	18,2%	20,1%	-190 bps
Receita Operacional Líquida Ajustada	362.209	324.564	11,6%	311.694	16,2%	673.903	551.039	22,3%
Lucro Líquido	70.681	67.535	4,7%	51.864	36,3%	122.545	108.958	12,5%
(-) Ajuste a valor presente	1.038	(7.651)	N.M.	(954)	N.M.	84	(9.523)	N.M.
Lucro Líquido Ajustado	69.643	75.186	-7,4%	52.818	31,9%	122.461	118.481	3,4%
Margem Líquida Ajustada	19,2%	23,2%	-400 bps	16,9%	230 bps	18,2%	21,5%	-330 bps
Lucro por Ação*	0,3619	1,0375	-65,1%	0,7967	-54,6%	0,6275	1,6738	-62,5%
ROAE	25,4%	29,0%	-362 bps	26,2%	-82 bps	25,4%	29,0%	-362 bps

* Redução do lucro por ação ocorrida em razão do desdobramento das ações na proporção de 1:3 em abril de 2012.

Receíveis

O total de recebíveis, líquidos de AVP e PDD, atingiu R\$ 1.519,1 milhões no 2T12, sendo R\$ 1.251,5 milhões referentes às unidades em construção, R\$ 267,7 milhões de unidades concluídas. 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 2T12, 2T11 e 1T12:

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	2T12	2T11	Var 2T12 x 2T11
Títulos a Receber *	250.494	185.814	34,8%	1.268.496	1.019.856	24,4%	1.518.990	1.205.670	26,0%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(54.249)	(43.085)	25,9%	(54.249)	(43.085)	25,9%
Outros Créditos	17.168	1.284	1237,1%	37.209	6.886	440,4%	54.377	8.170	565,6%
Total	267.662	187.098	43,1%	1.251.456	983.657	27,2%	1.519.118	1.170.755	29,8%

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	2T12	1T12	Var. 2T12 x 1T12	2T12	1T12	Var. 2T12 x 1T12	2T12	1T12	Var. 2T12 x 1T12
Títulos a Receber *	250.494	295.448	-15,2%	1.268.496	1.121.624	13,1%	1.518.990	1.417.072	7,2%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(54.249)	(55.292)	-1,9%	(54.249)	(55.292)	-1,9%
Outros Créditos	17.168	9.395	82,7%	37.209	25.864	43,9%	54.377	35.259	54,2%
Total	267.662	304.843	-12,2%	1.251.456	1.092.196	14,6%	1.519.118	1.397.039	8,7%

* Líquidos de PDD

Caixa e Endividamento

O saldo de disponibilidades totalizou R\$ 238,6 milhões no encerramento do 2T12, o que representa um crescimento de 10,1% em relação ao saldo existente no final do 2T11 e de 2,2% em relação ao 1T12, mesmo com o pagamento de dividendos ocorrido em abril. É importante ressaltar que a Helbor não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

Ao final do segundo trimestre de 2012, o endividamento totalizou R\$ 840,0 milhões, um aumento de 31,4% em relação ao mesmo período de 2011. Na comparação anual, pode-se dizer que o crescimento do endividamento é em função, basicamente, do aumento do saldo de financiamentos de obras, refletindo o crescimento do número de empreendimentos lançados nos últimos anos. Em relação ao trimestre anterior, o endividamento apresentou um crescimento menor, de 10,0%.

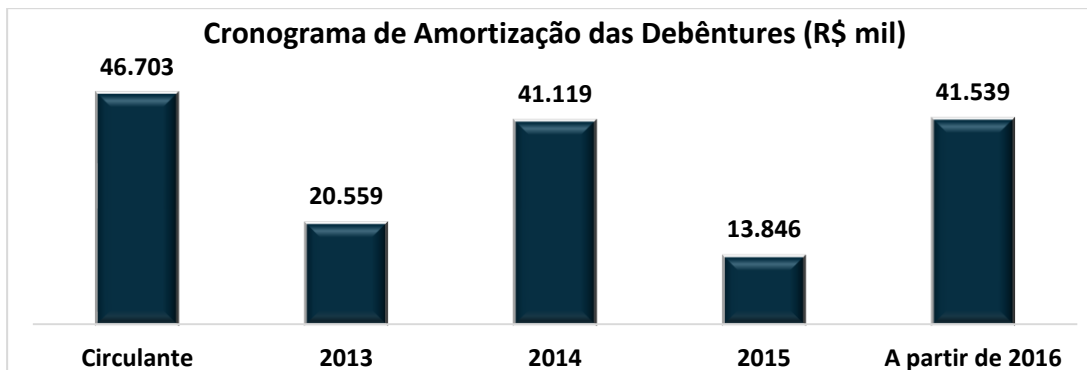
A tabela a seguir apresenta os saldos de empréstimos, financiamentos de obra e debêntures e a respectiva abertura em curto prazo e longo prazo:

Endividamento (R\$ Mil)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12
Empréstimos	1.383	1.015	36,3%	10.242	-86,5%
Financiamento de Obra	674.876	444.424	51,9%	588.257	14,7%
Debêntures	163.766	193.909	-15,5%	165.394	-1,0%
Endividamento Total	840.025	639.348	31,4%	763.893	10,0%
Curto Prazo	457.431	371.485	23,1%	418.854	9,2%
Longo Prazo	382.594	267.863	42,8%	345.039	10,9%

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 segundo trimestre de 2012:



A dívida líquida da Helbor representa 61,7% do patrimônio líquido (ou -7,5% 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)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12
Endividamento Total	840.025	639.348	31,4%	763.893	10,0%
Disponibilidades	238.635	216.746	10,1%	233.409	2,2%
Dívida Líquida	601.390	422.602	42,3%	530.484	13,4%
Financiamento de Obra (SFH)	674.876	444.424	51,9%	588.257	14,7%
Dívida Líquida (ex-SFH) ¹	(73.486)	(21.822)	236,8%	(57.773)	27,2%
Patrimônio Líquido	974.134	810.111	20,2%	899.330	8,3%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	61,7%	52,2%	950 bps	59,0%	270 bps
Dívida Líquida (ex-SFH) ¹ / Patrimônio Líquido	-7,5%	-2,7%	-480 bps	-6,4%	-110 bps

Destaca-se também neste trimestre a geração de caixa na ordem de R\$ 0,03 milhões após o ajuste pelo pagamento de dividendos no período, conforme tabela a seguir:

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



Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROAE (Return on average equity) – ROAE corresponde 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%	100%
	Helbor Espaço e Vida Pacaembú	mai-07	Entregue	São Paulo	Médio	116	116	47.119	47.119	100%	100%
	Coral Gables	mai-07	Entregue	Santos	Médio Alto	192	192	94.934	85.441	100%	100%
	Helbor Trend Jardins	jun-07	Entregue	São Paulo	Médio	118	88	30.815	22.980	100%	100%
	Helbor Victoria Home Club	jul-07	Entregue	Joinville	Médio Alto	69	69	35.056	28.045	100%	100%
	Alpha Park	set-07	Entregue	Salvador	Médio	174	174	38.437	24.984	95%	100%
	Vivere Ibirapuera	set-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	38	32	26.922	26.922	100%	100%
	Helbor Tendence	out-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	54	52	61.746	61.746	100%	100%
	Pensilvania By Helbor	out-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	40	35	25.175	21.854	100%	100%
	Condominium Parque Club	nov-07	Entregue	Guarulhos	Médio	714	714	207.000	103.500	99%	100%
	Helbor Reserva do Itapety	dez-07	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio	154	154	60.013	60.013	87%	100%
	Green Lifestyle	dez-07	Entregue	Goiânia	Médio	180	163	35.000	24.500	100%	100%
	Cap Ferrat	dez-07	Entregue	Santos	Médio Alto	140	124	108.925	98.033	96%	100%
Helbor Horizons	dez-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	46	41	28.622	28.622	100%	100%	
2008	Chateau Flamboyant	abr-08	Entregue	Goiânia	Médio Alto	57	51	28.000	19.600	100%	100%
	Bella Città	mai-08	-	Mogi das Cruzes	Loteamento	653	625	41.000	7.245	99%	-
	Helbor Trend Pacaembu	mai-08	Entregue	São Paulo	Médio Alto	168	101	35.600	21.600	100%	100%
	Felice Parque da Moóca	jun-08	Entregue	São Paulo	Médio Alto	56	56	23.600	14.160	98%	100%
	Helbor Home Clube Itapety	jun-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio Alto	176	154	68.100	68.100	93%	100%
	Breeze Life Style	ago-08	Entregue	Goiânia	Médio Alto	108	93	28.157	19.710	98%	100%
	Privilège Liceu	set-08	Entregue	Campinas	Médio Alto	116	116	49.717	49.717	100%	100%
	Ekobé Espaço e Vida	set-08	Entregue	Taubaté	Médio Alto	128	128	55.967	44.774	83%	100%
	Vision Du Parc	set-08	Entregue	Goiânia	Médio Alto	39	39	33.500	23.450	92%	100%
	Helbor Sur La Cité	out-08	Entregue	São Paulo	Alto	34	34	36.017	35.657	97%	100%
	Bella Città – Villaggio 1	nov-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Loteamento	201	181	12.537	2.215	99%	100%
	Helbor Magnifique	nov-08	Entregue	Joinville	Médio Alto	102	98	84.111	75.700	58%	100%
	Splendido Life Style	nov-08	Entregue	Brasília	Médio Alto	47	47	28.627	20.039	100%	100%
	Helbor Ipoema	nov-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	194	165	33.950	23.765	95%	100%
	Helbor Offices Vila Rica	dez-08	Entregue	Santos	Comercial	661	507	114.837	91.869	100%	100%
	Bella Città – Villaggio 2	dez-08	-	Mogi das Cruzes	Loteamento	226	204	12.978	2.293	100%	100%
Helbor Encanto Bela Vista	dez-08	Entregue	Santo André	Médio Alto	38	38	26.392	26.389	97%	100%	
2009	L'art Vila Rica	fev-09	Entregue	Santos	Alto	22	22	30.064	24.051	86%	100%
	Bossa Nova Lifestyle	fev-09	Entregue	Goiânia	Médio Alto	116	116	39.704	27.793	99%	100%
	Helbor Home Flex Cambuí	fev-09	Entregue	Campinas	Médio Alto	84	84	17.562	17.562	100%	100%
	Helbor Tresór Moema	mar-09	Entregue	São Paulo	Alto	21	13	29.610	17.766	85%	100%
	Helbor Offices Norte Sul	abr-09	ago-12	Campinas	Comercial	238	232	46.275	46.275	100%	98%



2010	Chateau Bougainville	abr-09	Entregue	Goiânia	Médio Alto	50	45	38.825	27.178	98%	100%	
	Helbor Bella Vita 1	mai-09	jul-12	São Paulo	Médio	168	137	27.746	27.746	99%	99%	
	Helbor The Stage	jun-09	out-12	São Paulo	Alto	21	13	40.553	24.332	100%	93%	
	Helbor Bella Vita 2	jun-09	jul-12	São Paulo	Médio	192	157	32.627	32.627	99%	99%	
	Helbor Belvedere Jd. das Colinas	jun-09	ago-12	S. José dos Campos	Médio Alto	216	202	137.831	137.831	95%	97%	
	Helbor Spazio Vitta	jul-09	ago-12	São Paulo	Médio	278	278	89.249	89.249	99%	98%	
	Helbor Offices São Paulo	ago-09	abr-13	São Paulo	Comercial	140	140	32.388	32.388	99%	49%	
	Helbor Offices Jd. das Colinas	ago-09	out-12	S. José dos Campos	Comercial	368	296	52.008	52.008	100%	86%	
	Helbor Trend Joinville	set-09	out-12	Joinville	Médio	102	102	35.830	32.247	95%	88%	
	Parque das Águas Empresarial	out-09	Entregue	São Gonçalo	Comercial	336	336	39.596	27.717	81%	100%	
	Helbor Offices São Caetano	out-09	nov-12	São Caetano do Sul	Comercial	280	280	47.916	47.916	100%	79%	
	Helbor Giardino Bella Vita	out-09	out-12	São Paulo	Médio	216	176	48.940	48.940	99%	93%	
	Helbor Trend Santos Dumont	out-09	dez-12	Fortaleza	Médio	88	88	22.254	20.029	98%	79%	
	Helbor True Perdizes	nov-09	fev-13	São Paulo	Médio Alto	30	21	13.961	13.961	100%	78%	
	Helbor Espaço & Vida Ipoema	dez-09	mar-13	Mogi da Cruzes	Médio Baixo	240	218	39.860	39.860	92%	76%	
	Helbor Ampliatio	dez-09	mar-13	São Paulo	Médio	138	136	45.123	45.123	100%	50%	
	Jazz Life Style	dez-09	dez-12	Goiânia	Médio Alto	73	62	36.905	25.834	76%	78%	
	Helbor Prime Hauss	dez-09	nov-12	Joinville	Médio Alto	68	68	36.704	33.034	100%	85%	
	2010	Helbor Home Flex Pacaembu	jan-10	mai-13	São Paulo	Médio	192	152	39.348	39.348	99%	49%
Helbor Park Elegance		jan-10	fev-13	Cuiabá	Médio Alto	68	65	46.789	42.110	84%	76%	
Helbor Home Club Itajai		fev-10	fev-13	Itajai	Médio	184	180	77.376	69.638	15%	1%	
Helbor Espaço e Vida Ipoema 2		mar-10	jun-13	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	218	42.205	42.205	92%	61%	
Helbor Sunshine Gonzaga		mar-10	mar-13	Santos	Médio	82	82	43.536	39.182	96%	68%	
Isla Life Style		mar-10	jul-13	Brasília	Médio	586	586	202.534	101.267	98%	61%	
Helbor Offices São Paulo II		jun-10	jun-13	São Paulo	Comercial	230	230	71.153	49.807	98%	80%	
Helbor Offices Champagnat		jun-10	jun-13	Curitiba	Comercial	292	246	54.276	43.421	96%	50%	
Double Life Ecoville		jul-10	jun-13	Curitiba	Alto	107	87	49.328	39.462	75%	67%	
Comfort Stay Verano		jul-10	fev-13	Rio de Janeiro	Médio	338	338	106.953	74.867	100%	63%	
Comercial Casa das Caldeiras		ago-10	jul-13	São Paulo	Comercial	535	535	225.437	112.719	100%	59%	
Residencial Casa das Caldeiras		set-10	dez-13	São Paulo	Médio Alto	384	384	344.528	172.264	100%	41%	
Helbor Trend Vila da Serra		set-10	set-13	Nova Lima	Médio	96	76	28.401	28.401	97%	40%	
Vitta Parque		out-10	out-13	Diadema	Médio	342	336	117.834	58.917	99%	55%	
Edition Vila Nova		nov-10	set-13	São Paulo	Alto	28	28	37.241	26.069	79%	38%	
Helbor New Tatuapé		dez-10	nov-13	São Paulo	Médio	76	74	40.360	28.252	95%	36%	
Helbor L'Alto Perdizes		dez-10	jan-14	São Paulo	Alto	48	43	52.649	52.649	100%	25%	
Helbor Offices Joinville		dez-10	nov-13	Joinville	Comercial	241	236	51.619	51.619	98%	46%	
Helbor Spazio Club Alto do Ipiranga		dez-10	jan-14	Mogi das Cruzes	Médio	184	184	67.588	67.588	82%	35%	
2011	1	Helbor Jardins Ipoema	mar-11	mai-14	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	216	51.548	41.238	93%	13%



	Helbor Paesaggio Jardim das Colinas	abr-11	jul-14	São José dos Campos	Alto	194	182	189.465	189.465	65%	9%
	Rio Business Center	jun-11	set-13	Rio de Janeiro	Comercial	178	178	41.268	41.268	90%	16%
	Coletânea Vale do Canela	jun-11	out-14	Salvador	Médio Alto	160	160	100.786	50.393	97%	7%
	Helbor Offices Barão de Teffé	jun-11	ago-14	Jundiaí	Comercial	111	98	31.536	17.029	90%	5%
	Helbor Cosmopolitan Home Stay & Offices	jun-11	jul-14	Salvador	Comercial	120	120	27.024	18.916	68%	2%
	Helbor Cosmopolitan Home Stay & Offices	jun-11	jul-14	Salvador	Médio	140	140	37.991	26.594	1%	2%
	Terraços Jardim das Colinas	jun-11	out-14	São José dos Campos	Médio	296	261	131.040	91.728	70%	5%
	Helbor Varandas Ipoema	jun-11	out-14	Mogi das Cruzes	Médio	228	205	84.627	84.627	56%	7%
	Helbor Condomínio Parque Clube Fortaleza I	set-11	jan-15	Fortaleza	Médio	294	294	81.468	73.322	99%	6%
	Helbor Condomínio Parque Clube Fortaleza II	set-11	jul-15	Fortaleza	Médio	294	294	75.094	67.584	100%	2%
	Helbor Offices Washington Luís	set-11	dez-14	Santos	Comercial	121	121	51.796	46.616	78%	8%
	Perfect Lifestyle - Noroeste	set-11	mai-14	Brasília	Alto	72	72	87.162	34.865	19%	3%
	Il Terrazzo Ponta da Praia	nov-11	nov-14	Santos	Alto	36	30	38.871	31.097	35%	0%
	Helbor My Way Ponta da Praia	nov-11	fev-14	Santos	Médio	216	182	75.385	56.539	75%	0%
	Helbor Concept - Life, Office e Corporate	nov-11	dez-14	Mogi das Cruzes	Comercial e Médio	472	423	157.744	126.195	93%	6%
	Helbor My Way Batel	nov-11	abr-15	Curitiba	Médio	131	98	45.914	36.731	59%	0%
	Helbor Lead Offices Faria Lima	nov-11	nov-14	São Paulo	Comercial	128	120	121.964	60.982	83%	0%
	Helbor Offices São Paulo III	dez-11	set-14	São Paulo	Comercial	300	246	55.372	55.372	95%	2%
	Helbor Dual Business Office & Corporate	dez-11	abr-15	Cuiabá	Comercial	318	294	74.501	67.051	99%	2%
	Helbor Privilege Goiabeiras	dez-11	abr-15	Cuiabá	Alto	32	31	40.173	36.155	77%	4%
Link Office, Mall & Stay	dez-11	abr-14	Rio de Janeiro	Comercial e Médio Alto	644	644	367.723	294.179	90%	10%	
2012	Helbor Boulevard Tatuapé	mar-12	fev-15	São Paulo	Médio Alto	72	72	46.380	46.380	100%	0%
	Helbor Offices Imperatriz Leopoldina	mar-12	mar-15	São Paulo	Comercial	183	169	57.360	57.360	85%	0%
	Helbor Spazio Club Joinville	mar-12	jul-15	Joinville	Médio	116	116	65.731	59.158	28%	0%
	Reserva Bonifácia by Helbor	mai-12	nov-15	Cuiabá	Médio	160	114	78.868	70.981	19%	0%
	Mondial Salvador	mai-12	nov-15	Salvador	Hotel, Comercial e Médio	457	408	126.134	75.680	54%	0%
	Helbor Up Offices	jun-12	jun-15	São Paulo	Comercial	244	244	73.240	54.930	95%	0%
	Movement City & Life	jun-12	jan-16	São Bernardo	Médio	368	368	173.717	104.230	35%	0%

*Percentual vendido em número de unidades


Anexo II – Demonstração de Resultados Consolidados

(R\$ Mil)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12	1S12	1S11	Var. 1S12 x 1S11
Receita Operacional Bruta	387.972	344.965	12,5%	331.046	17,2%	719.018	585.244	22,9%
Com venda de imóveis	387.593	345.204	12,3%	330.348	17,3%	717.941	584.599	22,8%
(+/-) Ajuste a valor presente	1.038	(7.651)	N.M.	(954)	N.M.	84	(9.523)	N.M.
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(12.785)	(9.196)	39,0%	(8.048)	58,9%	(20.833)	(14.891)	39,9%
(-) Impostos sobre vendas	(12.978)	(11.205)	15,8%	(11.304)	14,8%	(24.282)	(19.314)	25,7%
Com taxa de administração	379	(239)	N.M.	698	-45,7%	1.077	645	67,0%
Receita Operacional Líquida	363.247	316.913	14,6%	310.740	16,9%	673.987	541.516	24,5%
Custos Operacionais	(248.556)	(212.488)	17,0%	(207.131)	20,0%	(455.687)	(372.097)	22,5%
Com venda de imóveis	(248.556)	(212.488)	17,0%	(207.131)	20,0%	(455.687)	(372.097)	22,5%
Lucro bruto	114.691	104.425	9,8%	103.609	10,7%	218.300	169.419	28,9%
Receitas e (despesas) operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(14.335)	(9.045)	58,5%	(15.226)	-5,9%	(29.561)	(18.775)	57,4%
Despesas Comerciais	(20.181)	(16.609)	21,5%	(20.020)	0,8%	(40.201)	(29.708)	35,3%
Despesas Financeiras	(10.852)	(4.931)	120,1%	(7.370)	47,2%	(18.222)	(8.172)	123,0%
Receitas Financeiras	20.848	12.120	72,0%	14.142	47,4%	34.990	26.527	31,9%
Outras receitas e (despesas)	(52)	(389)	-86,6%	(5.837)	-99,1%	(5.889)	(520)	1032,5%
Total receitas e (despesas) operacionais	(24.572)	(18.854)	30,3%	(34.311)	-28,4%	(58.883)	(30.648)	92,1%
Resultado operacional antes das participações societárias	90.119	85.571	5,3%	69.298	30,0%	159.417	138.771	14,9%
Resultado das participações societárias								
Amortização de intangível	(1.185)	(1.273)	-6,9%	(1.296)	-8,6%	(2.481)	(2.211)	12,2%
	(1.185)	(1.273)	-6,9%	(1.296)	-8,6%	(2.481)	(2.211)	12,2%
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	88.934	84.298	5,5%	68.002	30,8%	156.936	136.560	14,9%
Imposto de renda e contribuição social	(14.679)	(11.628)	26,2%	(12.030)	22,0%	(26.709)	(20.455)	30,6%
Lucro Líquido	74.255	72.670	2,2%	55.972	32,7%	130.227	116.105	12,2%
Lucro Líquido atribuível à:								
Acionistas não controladores	(3.574)	(5.135)	-30,4%	(4.108)	-13,0%	(7.682)	(7.147)	7,5%
Acionistas controladores	70.681	67.535	4,7%	51.864	36,3%	122.545	108.958	12,5%

Anexo III – Balanço Patrimonial Consolidado

ATIVO (R\$ Mil)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	169.764	216.746	-21,7%	233.409	-27,3%
Títulos e valores mobiliários	68.871	-	N.M.	-	N.M.
Contas a receber	875.917	694.237	26,2%	823.718	6,3%
Imóveis a comercializar	1.145.958	846.492	35,4%	948.793	20,8%
Impostos e contribuições a recuperar	6.236	5.213	19,6%	5.689	9,6%
Despesas com vendas a apropriar	44.290	40.370	9,7%	47.768	-7,3%
Outros ativos	13.789	2.725	406,0%	12.784	7,9%
Total do ativo circulante	2.324.825	1.805.783	28,7%	2.072.161	12,2%
Ativo não circulante					
Contas a receber	643.202	476.518	35,0%	573.321	12,2%
Imóveis a comercializar	129.127	72.015	79,3%	111.165	16,2%
Empréstimos	9.287	21.126	-56,0%	14.711	-36,9%
Depósitos judiciais	1.824	2.354	-22,5%	1.788	2,0%
Outros ativos	10	260	-96,2%	10	0,0%
Imobilizado	20.568	14.204	44,8%	20.839	-1,3%
Intangível	21.417	20.887	2,5%	22.319	-4,0%
Total do ativo não circulante	825.435	607.364	35,9%	744.153	10,9%
Total do ativo	3.150.260	2.413.147	30,5%	2.816.314	11,9%

PASSIVO (R\$ Mil)	2T12	2T11	Var. 2T12 x 2T11	1T12	Var. 2T12 x 1T12
Passivo circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	457.431	371.485	23,1%	418.854	9,2%
Fornecedores	68.373	54.264	26,0%	47.171	44,9%
Obrigações trabalhistas e tributárias	20.105	14.622	37,5%	19.145	5,0%
Tributos diferidos	52.354	48.820	7,2%	49.481	5,8%
Adiantamento de clientes	269.959	95.005	184,2%	99.187	172,2%
Credores por imóveis compromissados	104.815	86.702	20,9%	65.532	59,9%
Contas a pagar	28.479	17.473	63,0%	27.888	2,1%
Aquisições de participações societárias	6.614	13.367	-50,5%	5.920	11,7%
Total do passivo circulante	1.008.130	701.738	43,7%	804.115	25,4%
Passivo não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	382.594	267.863	42,8%	345.039	10,9%
Tributos diferidos	44.447	29.161	52,4%	40.592	9,5%
Adiantamento de clientes	589.094	494.222	19,2%	603.942	-2,5%
Credores por imóveis compromissados	43.726	23.581	85,4%	11.164	291,7%
Contas a pagar	4.223	5.276	-20,0%	4.083	3,4%
Aquisições de participações societárias	16.778	17.167	-2,3%	17.290	-3,0%
Provisão para contingências	18.701	11.809	58,4%	17.594	6,3%
Débitos com participantes em SCPs	6.821	13.167	-48,2%	6.929	-1,6%
Total do passivo não circulante	1.106.384	862.246	28,3%	1.046.633	5,7%
Patrimônio Líquido					
Capital social	490.941	490.941	0,0%	490.941	0,0%
(-) Gasto com oferta pública de ações	(13.236)	(13.236)	0,0%	(13.236)	0,0%
Programa de opções de compra de ações	5.207	-	N.M.	3.905	33,3%
Ajuste valor justo	2.821	-	N.M.	-	N.M.
Reserva Legal	26.449	15.781	67,6%	26.449	0,0%
Reserva de Lucros	461.952	316.625	45,9%	391.271	18,1%
Participação de acionistas não controladores	61.612	39.052	57,8%	66.236	-7,0%
Total do Patrimônio Líquido	1.035.746	849.163	22,0%	965.566	7,3%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.150.260	2.413.147	30,5%	2.816.314	11,9%


Anexo IV – Fluxo de Caixa Consolidado

(R\$ Mil)	1S12	1S11	Var. 1S12 x 1S11
Fluxo operacional			
Das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	156.936	136.560	14,9%
Ajustes por:			
Depreciação e amortização	9.527	9.701	-1,8%
Ajuste a Valor Presente	(84)	9.523	N.M.
Provisão para contingências	5.469	1.806	202,8%
Tributos diferidos (PIS e COFINS)	5.424	6.944	-21,9%
Ajuste a valor justo	2.821	-	N.M.
Apropriação de encargos sobre financiamentos	25.986	12.730	104,1%
Encargos financeiros sobre financiamentos amortizados (capitalizados)	(1.504)	(4.817)	-68,8%
Apropriação de encargos financeiros sobre mútuo	(760)	(1.126)	-32,5%
Apropriação do Programa de opções de compra de ações	2.571	-	N.M.
Variação em ativos e passivos operacionais			
Contas a receber de clientes	(175.902)	(205.394)	-14,4%
Títulos e valores mobiliários	(68.871)	-	N.M.
Imóveis destinados à venda	(321.363)	(179.544)	79,0%
Tributos a recuperar	(802)	(660)	21,5%
Despesas com vendas a apropriar	(5.670)	(968)	485,7%
Depósitos judiciais	(43)	(309)	-86,1%
Outros ativos	(7.264)	555	N.M.
Fornecedores	21.514	203	N.M.
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.671)	(992)	169,3%
Adiantamento de clientes	248.549	91.157	172,7%
Credores por imóveis compromissados	87.337	44.505	96,2%
Aquisições de participações societárias	1.120	10.829	-89,7%
Contas a pagar	2.290	4.004	-42,8%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(20.449)	(15.556)	31,5%
Recebimento de juros sobre empréstimos e mútuos	2.099	-	N.M.
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(20.912)	(17.952)	16,5%
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	(54.652)	(98.801)	-44,7%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Acréscimo do intangível	(564)	(114)	394,7%
Acréscimos do ativo imobilizado	(5.673)	(8.571)	-33,8%
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimento	(6.237)	(8.685)	-28,2%
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Captação de empréstimos e financiamentos	244.940	192.629	27,2%
Empréstimos	(2.705)	(20.000)	-86,5%
Recebimento de empréstimos e mútuos	18.451	-	N.M.
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos	(160.620)	(99.345)	61,7%
Pagamento de dividendos	(70.937)	(51.886)	36,7%
Diminuição débitos com participantes em SCPs	(1.095)	(8.273)	-86,8%
Aumento (diminuição) das participações minoritárias	(8.350)	6.568	N.M.
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento com terceiros	19.684	19.693	0,0%
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(41.205)	(87.793)	-53,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa			
No início do exercício	210.969	304.539	-30,7%
No fim do exercício	169.764	216.746	-21,7%
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(41.205)	(87.793)	-53,1%