

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	8
DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	17
DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	24
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	74
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	76
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	65.097
Preferenciais	0
Total	65.097
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.044.403	994.023
1.01	Ativo Circulante	146.567	145.365
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	111.107	114.575
1.01.03	Contas a Receber	28.395	23.763
1.01.03.01	Clientes	27.804	14.764
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	591	8.999
1.01.03.02.01	Partes Relacionadas	591	8.999
1.01.04	Estoques	3.260	3.762
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.406	3.061
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.406	3.061
1.01.07	Despesas Antecipadas	191	117
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	191	117
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	208	87
1.01.08.03	Outros	208	87
1.02	Ativo Não Circulante	897.836	848.658
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	43.285	12.848
1.02.01.03	Contas a Receber	11.870	11.027
1.02.01.03.01	Clientes	11.860	11.017
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	10	10
1.02.01.04	Estoques	29.814	815
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	1.601	1.006
1.02.01.07.01	Depósitos Judiciais	1.601	1.006
1.02.02	Investimentos	829.308	809.747
1.02.02.01	Participações Societárias	829.308	809.747
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	804.114	798.330
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	25.194	11.417
1.02.03	Imobilizado	3.172	3.041
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.172	3.041
1.02.04	Intangível	22.071	23.022
1.02.04.01	Intangíveis	22.071	23.022

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.044.403	994.023
2.01	Passivo Circulante	121.890	100.414
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.179	3.434
2.01.01.01	Obrigações Sociais	329	362
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.850	3.072
2.01.02	Fornecedores	105	121
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	105	121
2.01.03	Obrigações Fiscais	886	106
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	848	105
2.01.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social a Recolher	848	105
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	38	1
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	35.512	36.823
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	56	833
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	56	833
2.01.04.02	Debêntures	35.456	35.990
2.01.05	Outras Obrigações	80.233	56.585
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	905	409
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	905	391
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	18
2.01.05.02	Outros	79.328	56.176
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	43.239	43.239
2.01.05.02.04	Dividendos Adicionais Propostos pela Administração	8.647	8.647
2.01.05.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	24.000	0
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	732	672
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	1.276	1.232
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	1.434	2.386
2.01.06	Provisões	2.975	3.345
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.975	3.345
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	825	587
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	2.150	2.758
2.02	Passivo Não Circulante	179.937	192.456
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	158.189	171.825
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	7	7
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	7	7
2.02.01.02	Debêntures	158.182	171.818
2.02.02	Outras Obrigações	18.190	17.319
2.02.02.02	Outros	18.190	17.319
2.02.02.02.03	Aquisições de Participações Societárias	17.190	17.319
2.02.02.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	1.000	0
2.02.03	Tributos Diferidos	1.761	1.515
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.761	1.515
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.267	1.101
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	494	414
2.02.04	Provisões	1.797	1.797
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.797	1.797

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	1.797	1.797
2.03	Patrimônio Líquido	742.576	701.153
2.03.01	Capital Social Realizado	490.941	490.941
2.03.02	Reservas de Capital	-13.236	-13.236
2.03.02.07	Despesas com Oferta Pública de Ações	-13.236	-13.236
2.03.04	Reservas de Lucros	264.871	223.448
2.03.04.01	Reserva Legal	15.781	15.781
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	249.090	207.667

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.392	2.918
3.01.01	Vendas de Imóveis	1.528	2.494
3.01.02	Ajuste a Valor Presente	45	69
3.01.03	Taxa de Administração	3.346	710
3.01.04	Cancelamentos e Descontos	-6	-56
3.01.05	Impostos s/ Vendas	-521	-299
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.047	-661
3.03	Resultado Bruto	3.345	2.257
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	36.447	35.723
3.04.01	Despesas com Vendas	-71	-34
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.001	-5.588
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	863	335
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.656	41.010
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	44.594	45.951
3.04.06.02	Amortização de Ágio	-938	-4.941
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	39.792	37.980
3.06	Resultado Financeiro	1.341	-4.395
3.06.01	Receitas Financeiras	3.775	1.113
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.434	-5.508
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	41.133	33.585
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	290	-459
3.08.02	Diferido	290	-459
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	41.423	33.126
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	41.423	33.126
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,6363	0,5089
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,6363	0,5089

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	41.423	33.126
4.03	Resultado Abrangente do Período	41.423	33.126

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-24.218	82.268
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.668	-2.660
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRPJ e CSLL	41.133	33.585
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	1.141	5.081
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	-141	153
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	0	2.759
6.01.01.07	Resultado da Equivalência	-44.594	-45.951
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	-45	-69
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	-3.162	1.782
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-18.550	278
6.01.02.01	Contas a Receber	-13.838	-973
6.01.02.02	Imóveis Destinados a Venda	-28.497	141
6.01.02.03	Impostos e Contribuições a Recuperar	-345	120
6.01.02.04	Despesas com Vendas	-74	-36
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	-595	0
6.01.02.06	Outros Ativos	-121	40
6.01.02.07	Fornecedores	-16	12
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	-168	621
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	44	202
6.01.02.10	Credores por Imóveis compromissados	25.000	0
6.01.02.12	Contas a Pagar	60	151
6.01.03	Outros	0	84.650
6.01.03.02	Integralização de Capital - Novas Ações	0	84.650
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	26.793	-5.256
6.02.01	Adições no Ativo Imobilizado	-334	8.310
6.02.02	Adições em Investimentos	27.114	-13.488
6.02.03	Adições em Intangíveis	13	-78
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-6.043	-18.666
6.03.01	Capitalização Empréstimos e Financiamentos	5.528	0
6.03.03	Partes Relacionadas do Ativo	8.408	2.011
6.03.04	Partes Relacionadas do Passivo	496	-11
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-14.407	-14.326
6.03.06	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-6.068	-6.340
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.468	58.346
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	114.575	13.208
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	111.107	71.554

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	490.941	15.781	207.667	0	-13.236	701.153
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	490.941	15.781	207.667	0	-13.236	701.153
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	41.423	0	41.423
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	0	41.423	0	41.423
5.07	Saldos Finais	490.941	15.781	207.667	41.423	-13.236	742.576

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	340.941	6.678	86.598	0	-13.236	420.981
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	340.941	6.678	86.598	0	-13.236	420.981
5.04	Transações de Capital com os Sócios	84.650	0	0	0	0	84.650
5.04.01	Aumentos de Capital	84.650	0	0	0	0	84.650
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	33.126	0	33.126
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	33.126	0	33.126
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	425.591	6.678	86.598	33.126	-13.236	538.757

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
7.01	Receitas	5.777	3.553
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.567	2.508
7.01.02	Outras Receitas	4.210	1.045
7.01.02.01	Taxa de Administração	3.346	710
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	864	335
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.190	-2.272
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.047	-661
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.143	-1.611
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.587	1.281
7.04	Retenções	-1.141	-5.081
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-203	-140
7.04.02	Outras	-938	-4.941
7.04.02.02	Prov. p/ Perdas de Investimentos/Amortização de Ágio	-938	-4.941
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.446	-3.800
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	48.369	47.064
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	44.594	45.951
7.06.02	Receitas Financeiras	3.775	1.113
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	49.815	43.264
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	49.815	43.264
7.08.01	Pessoal	4.658	3.204
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.223	2.941
7.08.01.02	Benefícios	322	171
7.08.01.03	F.G.T.S.	113	92
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.060	1.203
7.08.02.01	Federais	755	1.138
7.08.02.02	Estaduais	14	16
7.08.02.03	Municipais	291	49
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.674	5.731
7.08.03.01	Juros	2.411	5.034
7.08.03.02	Aluguéis	240	222
7.08.03.03	Outras	23	475
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	41.423	33.126
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	41.423	33.126

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	2.288.010	2.099.216
1.01	Ativo Circulante	1.733.045	1.582.949
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	275.367	304.539
1.01.03	Contas a Receber	652.642	641.746
1.01.03.01	Clientes	652.642	641.746
1.01.04	Estoques	754.482	589.664
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.880	4.553
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.880	4.553
1.01.07	Despesas Antecipadas	40.667	39.402
1.01.07.01	Despesas com Vendas a Apropriar	40.667	39.402
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	5.007	3.045
1.01.08.03	Outros	5.007	3.045
1.02	Ativo Não Circulante	554.965	516.267
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	519.969	480.160
1.02.01.03	Contas a Receber	426.257	333.633
1.02.01.03.01	Clientes	405.851	333.138
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	20.406	495
1.02.01.04	Estoques	91.067	144.482
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	2.645	2.045
1.02.01.07.01	Depósitos Judiciais	2.645	2.045
1.02.03	Imobilizado	12.925	13.085
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.925	13.085
1.02.04	Intangível	22.071	23.022
1.02.04.01	Intangíveis	22.071	23.022

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	2.288.010	2.099.216
2.01	Passivo Circulante	665.919	614.683
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.031	6.990
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.181	3.918
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.850	3.072
2.01.02	Fornecedores	51.573	54.061
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	51.573	54.061
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.656	9.050
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.910	8.901
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.012	8.731
2.01.03.01.02	Imposto de Renda na Fonte a Recolher	898	170
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	746	149
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	339.034	292.479
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	303.578	256.489
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	303.578	256.489
2.01.04.02	Debêntures	35.456	35.990
2.01.05	Outras Obrigações	219.637	209.103
2.01.05.02	Outros	219.637	209.103
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	43.239	43.239
2.01.05.02.04	Dividendos Adicionais Propostos pela Administração	8.647	8.647
2.01.05.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	52.882	51.537
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	16.724	13.581
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	96.711	89.713
2.01.05.02.08	Aquisições de Participações Societárias	1.434	2.386
2.01.06	Provisões	42.988	43.000
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	42.988	43.000
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	825	587
2.01.06.01.05	Provisões Impostos e Contribuições Diferidos	42.163	42.413
2.02	Passivo Não Circulante	848.091	756.706
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	265.313	258.807
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	107.131	86.989
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	107.131	86.989
2.02.01.02	Debêntures	158.182	171.818
2.02.02	Outras Obrigações	545.111	465.184
2.02.02.02	Outros	545.111	465.184
2.02.02.02.03	Aquisições de Participações Societárias	17.190	17.319
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	465.548	408.357
2.02.02.02.05	Credores por Imóveis Compromissados	42.967	14.241
2.02.02.02.06	Contas a Pagar	4.828	5.164
2.02.02.02.07	Débitos com Participantes em SCPs	14.578	20.103
2.02.03	Tributos Diferidos	26.960	22.712
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	26.960	22.712
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12.579	10.602
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	14.381	12.110
2.02.04	Provisões	10.707	10.003

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.707	10.003
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	10.707	10.003
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	774.000	727.827
2.03.01	Capital Social Realizado	490.941	490.941
2.03.02	Reservas de Capital	-13.236	-13.236
2.03.02.07	Despesas com Oferta Pública de Ações	-13.236	-13.236
2.03.04	Reservas de Lucros	264.871	223.448
2.03.04.01	Reserva Legal	15.781	15.781
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	249.090	207.667
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	31.424	26.674

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	224.603	220.685
3.01.01	Vendas de Imóveis	239.395	229.202
3.01.02	Ajuste a Valor Presente	-1.872	2.091
3.01.03	Taxa de Administração	884	541
3.01.04	Cancelamentos e Descontos	-5.695	-3.475
3.01.05	Impostos s/ Vendas	-8.109	-7.674
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-159.609	-152.038
3.03	Resultado Bruto	64.994	68.647
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-23.898	-29.011
3.04.01	Despesas com Vendas	-13.099	-17.091
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.401	-8.041
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	540	1.062
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-938	-4.941
3.04.06.02	Amortização de Ágio	-938	-4.941
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	41.096	39.636
3.06	Resultado Financeiro	11.166	3.530
3.06.01	Receitas Financeiras	14.407	5.954
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.241	-2.424
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	52.262	43.166
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.827	-7.495
3.08.01	Corrente	-8.827	-7.495
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	43.435	35.671
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	-2.012	-2.545
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	-2.012	-2.545
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	41.423	33.126
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	41.423	33.126
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,6363	0,5089
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,6363	0,5089

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	41.423	33.126
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	41.423	33.126
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	41.423	33.126

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2011 à 31/03/2011	Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-71.734	51.956
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	60.562	62.402
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRPJ e CSLL	52.262	43.166
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações Acumuladas	3.807	9.209
6.01.01.03	Provisões para Contingências	704	399
6.01.01.04	Tributos Diferidos (PIS e COFINS)	459	4.534
6.01.01.05	Apropriações de Encargos s/ Financiamentos	5.016	5.403
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	1.872	-2.091
6.01.01.12	Encargos Financeiros s/ Financ. Amort. Capitalizados	-3.162	1.782
6.01.01.13	Apropriações de Encargos Financeiros s/ Mutuo	-396	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-132.296	-95.096
6.01.02.01	Contas a Receber	-85.481	-123.274
6.01.02.02	Imóveis Destinados a Venda	-108.241	22.672
6.01.02.03	Impostos e Contribuições a Recuperar	-327	134
6.01.02.04	Despesas com Vendas	-1.265	-6.452
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	-600	0
6.01.02.06	Outros Ativos	-1.477	-1.427
6.01.02.07	Fornecedores	-2.488	461
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	333	733
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	64.189	969
6.01.02.10	Credores por Imóveis compromissados	30.071	-4.278
6.01.02.12	Contas a Pagar	2.807	5.165
6.01.02.13	Aquisição de Participações Societárias	-1.081	13.679
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-8.736	-3.478
6.01.02.16	Empréstimos	-20.000	0
6.01.03	Outros	0	84.650
6.01.03.02	Integralização de Capital - Novas Ações	0	84.650
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.696	-8.734
6.02.01	Adições no Ativo Imobilizado	-2.709	-3.664
6.02.03	Adições em Intangíveis	13	-5.070
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	45.258	12.787
6.03.01	Capitalização Empréstimos e Financiamentos	96.038	55.374
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-38.718	-36.710
6.03.06	Pagamento de Juros sobre Financiamento	-9.275	-7.230
6.03.07	Aumento (Diminuição) das Participações Minoritárias	3.452	1.888
6.03.09	Diminuição Débitos com Participantes em SCPs	-6.239	-535
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-29.172	56.009
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	304.539	93.739
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	275.367	149.748

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	490.941	15.781	207.667	0	-13.236	701.153	26.674	727.827
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	490.941	15.781	207.667	0	-13.236	701.153	26.674	727.827
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.012	0	-2.012	4.750	2.738
5.04.09	Participação de Minoritários em Controladas	0	0	0	-2.012	0	-2.012	4.750	2.738
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	43.435	0	43.435	0	43.435
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	43.435	0	43.435	0	43.435
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	490.941	15.781	207.667	41.423	-13.236	742.576	31.424	774.000

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	340.941	6.678	86.598	0	-13.236	420.981	0	420.981
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	340.941	6.678	86.598	0	-13.236	420.981	0	420.981
5.04	Transações de Capital com os Sócios	84.650	0	0	0	0	84.650	0	84.650
5.04.01	Aumentos de Capital	84.650	0	0	0	0	84.650	0	84.650
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	33.126	0	33.126	0	33.126
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	33.126	0	33.126	0	33.126
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	425.591	6.678	86.598	33.126	-13.236	538.757	0	538.757

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
7.01	Receitas	233.958	230.169
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	231.828	227.819
7.01.02	Outras Receitas	2.130	2.350
7.01.02.01	Taxa de Administração	884	541
7.01.02.02	Outras Receitas Operacionais	1.246	1.809
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-174.078	-168.522
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-159.609	-152.038
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.469	-16.484
7.03	Valor Adicionado Bruto	59.880	61.647
7.04	Retenções	-3.807	-9.209
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.869	-4.268
7.04.02	Outras	-938	-4.941
7.04.02.02	Prov. p/ Perdas de Investimentos/Amortização de Ágio	-938	-4.941
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	56.073	52.438
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.394	3.409
7.06.02	Receitas Financeiras	14.406	5.954
7.06.03	Outros	-2.012	-2.545
7.06.03.01	Participantes em SCPs	-714	-1.927
7.06.03.02	Participações de Minoritários em Controladas	-1.298	-618
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	68.467	55.847
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	68.467	55.847
7.08.01	Pessoal	4.663	3.241
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.228	2.974
7.08.01.02	Benefícios	322	173
7.08.01.03	F.G.T.S.	113	94
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.903	16.833
7.08.02.01	Federais	18.462	16.728
7.08.02.02	Estaduais	14	16
7.08.02.03	Municipais	427	89
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.478	2.647
7.08.03.01	Juros	942	1.466
7.08.03.02	Aluguéis	237	222
7.08.03.03	Outras	2.299	959
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	41.423	33.126
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	41.423	33.126

Comentário do Desempenho



08.01 - Comentários do Desempenho Consolidado do Primeiro Trimestre de 2011

Mogi das Cruzes, 17 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 quarto trimestre de 2010 (4T10) e com o primeiro trimestre de 2010 (1T10). 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). DESTAQUES

DESEMPENHO FINANCEIRO

A receita operacional líquida da Helbor totalizou R\$ 224,6 milhões no 1T11, crescimento de 1,8% em relação ao 1T10. O lucro bruto caiu 5,3%, passando de R\$ 68,6 milhões no 1T10, para R\$ 65,0 milhões no 1T11, e a margem bruta atingiu 28,9%. O EBITDA (“resultado antes de juros, impostos, depreciação e amortização”) caiu R\$ 3,9 milhões, ou 8,1%, passando de R\$ 48,8 milhões no 1T10, para R\$ 44,9 milhões no 1T11, e a margem EBITDA atingiu 20,0%. O lucro líquido atingiu R\$ 41,4 milhões (resultado básico por ação de R\$ 0,6363), crescimento de 25,0% em relação ao 1T10, a margem líquida alcançou 18,4% e a rentabilidade sobre o patrimônio líquido médio acumulada em 12 meses (ROAE) atingiu 27,2%. O crescimento do lucro líquido observado no 1T11 é reflexo da performance operacional alcançada pela Companhia, aliada ao controle de custos e disciplina financeira. A tabela a seguir apresenta os principais indicadores operacionais da Helbor do 1T11 e 1T10:

(R\$ mil)	1T11	1T10	Var. 1T11 x 1T10	4T10	Var. 1T11 x 4T10
Receita Operacional Líquida	224.603	220.685	1,8%	254.787	-11,8%
Lucro Bruto	64.994	68.647	-5,3%	76.334	-14,9%
Margem Bruta (%)	28,9%	31,1%	-2,2 p.p.	30,0%	-1,1 p.p.
EBITDA	44.903	48.845	-8,1%	53.960	-16,8%
Margem EBITDA (%)	20,0%	22,1%	-2,1 p.p.	21,2%	-1,2 p.p.
Lucro Líquido	41.423	33.126	25,0%	48.055	-13,8%
Resultado Básico por Ação (R\$)	0,6363	0,5089	25,0%	0,7382	-13,8%
Margem Líquida (%)	18,4%	15,0%	3,4 p.p.	18,9%	-0,5 p.p.
ROAE	27,2%	22,8%	4,4 p.p.	28,1%	-0,9 p.p.

Em 31 de março de 2011, o endividamento da Helbor totalizou R\$ 604,3 milhões, um aumento de 61,6% em relação a 31 de março de 2010. Esse crescimento 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 no valor de R\$ 90 milhões. Adicionalmente, 56,1% da dívida da Companhia é de

Comentário do Desempenho



longo prazo. A tabela a seguir detalha o endividamento total, nos encerramentos do 1T11, 4T10 e do 1T10:

Endividamento (R\$ Mil)	1T11	1T10	Var. 1T11 x 1T10	4T10	Var. 1T11 x 4T10
Financiamentos de Obras	410.055	244.528	67,9%	342.019	20,0%
Debêntures	193.639	125.327	54,5%	207.809	-6,8%
Empréstimos	253	4.217	-94,0%	1.458	-82,6%
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%

A dívida líquida da Helbor representava 44,3% do patrimônio líquido de 31 de março de 2011 (-11,0% excluindo-se o SFH que está diretamente vinculado à carteira de recebíveis), o que atesta que a nossa estrutura de capital está pouco alavancada e ainda há espaço para novas captações, se forem necessárias. A tabela a seguir apresenta a reconciliação da dívida líquida, nos encerramentos do 1T11, 4T10 e do 1T10:

Endividamento (R\$ mil)	1T11	1T10	Var. 1T11 x 1T10	4T10	Var. 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 Obras (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%	2,7 p.p.	35,2%	9,1 p.p.
Dívida Líquida (ex-SFH) ¹ / Patrimônio Líquido (%)	-11,0%	-3,8%	-7,2 p.p.	-13,6%	2,6 p.p.

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

O total de recebíveis, líquidos de AVP, atingiu R\$ 1.058,5 milhões em 31 de março de 2011, sendo R\$ 941,2 milhões, líquido de AVP, referentes às unidades em construção e R\$ 117,3 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 nos encerramentos do 1T11, 4T10 e do 1T10:

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	1T11	1T10	Var.	1T11	1T10	Var.	1T11	1T10	Var.
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	153	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.

Comentário do Desempenho



(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	1T11	4T10	Var.	1T11	4T10	Var.	1T11	4T10	Var.
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.

O resultado a apropriar totalizou R\$ 566,3 milhões no encerramento do 1T11, um aumento de 46,9% quando comparado ao encerramento do 1T10. A margem a apropriar atingiu 37,8%, apresentando um aumento de 4,6 pontos percentuais em relação ao encerramento do 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, para o 1T11, 4T10 e 1T10:

(R\$ Mil)	1T11	1T10	Var. 1T11 x 1T10	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%
Margem a Apropriar (%)	37,8%	33,2%	4,6 p.p.	37,4%	0,4 p.p.
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

LANÇAMENTOS

O VGV total lançado no 1T11 atingiu R\$ 51,5 milhões, sendo R\$ 41,2 milhões a parte Helbor, empreendimento residencial de padrão médio baixo. A tabela abaixo detalha o empreendimento Helbor jardins Ipoema, lançado em 31/03:

(R\$ Mil)	1T11	1T10	Var. 1T11 x 1T10	4T10	Var. 1T11 x 4T10
Número de Lançamentos	1	6	-5	6	-5
Total de Unidades Lançadas	240	1.352	-1.112	919	-679
VGv Lançado Total	51.548	451.788	-88,6%	367.291	-86,0%
VGv Lançado Helbor	41.238	333.750	-87,6%	285.094	-85,5%
Participação Helbor	80,0%	73,9%	+6,1 p.p.	77,6%	+2,4 p.p.

A tabela a seguir detalha o empreendimento Helbor jardins Ipoema, lançado em 31/03:

Empreendimento	Data	Localização	Segmento	Total de Unidades	Total de Unidades Líquidas*	VGv Total (R\$ Mil)*	VGv Helbor (R\$ Mil)*	% Helbor
----------------	------	-------------	----------	-------------------	-----------------------------	----------------------	-----------------------	----------

Comentário do Desempenho

Helbor Jardins Ipoema	31/03/2011	Mogi das Cruzes - SP	Médio Baixo	240	216	51.548	41.238	80,0%
-----------------------	------------	----------------------	-------------	-----	-----	--------	--------	-------

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, 28,0% refere-se a vendas de lançamentos e 72,0% de estoque, que apresentou uma velocidade de vendas de 36,0% no trimestre, patamar bastante elevado.

A tabela a seguir apresenta um resumo de determinadas informações operacionais relacionadas às vendas contratadas, para o 1T11, 4T10 e 1T10:

R\$ Mil	1T11	1T10	Var. 1T11 x 1T10	4T10	Var. 1T11 x 4T10
Vendas Contratadas Totais	183.433	437.734	-58,1%	432.776	-57,6%
Vendas Contratadas Helbor	150.635	357.664	-57,9%	318.417	-52,7%
Total de Unidades Vendidas	509	1.253	-744	1.114	-605
Participação Helbor	82,1%	81,7%	+ 0,4 p.p.	73,6%	8,5 p.p

ESTOQUE

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 1T11 somou R\$ 416,7 milhões, sendo R\$ 331,9 milhões referente à parte Helbor. Do estoque total, 5,1% (4,6% parte Helbor) refere-se às unidades entregues.

BANCO DE TERRENOS

No encerramento do 1T11, o estoque de terrenos para futuros lançamentos somava 1.246,2 mil m² de área total de venda, com 66 projetos, o que corresponde a um VGV potencial total de R\$ 5,7 bilhões. Com relação à parte Helbor, o VGV potencial é de R\$ 4,5 bilhões, o que representa 79,1% do estoque total de terrenos. O banco de terrenos da Helbor continua bastante diversificado em termos de perfil de produto e geograficamente.

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

1. Contexto operacional

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

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

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

A Companhia tem adotado como política e filosofia, formar parcerias com as principais incorporadoras e construtoras das regiões onde atua, dessa forma efetuou no período aquisições e alienações de participações societárias, conforme comentado nas notas 4 e 16.

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das Informações Trimestrais - ITRs referentes à 31 de março de 2011, individuais e consolidadas, em 16 de maio de 2011.

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

2. Políticas contábeis

As informações contábeis intermediárias da controladora para o trimestre findo em 31 de março de 2011 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

A elaboração das demonstrações financeiras requer a adoção, por parte da administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

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

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

2.1. Bases de consolidação

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

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

Razão Social	% de Participação / forma de consolidação			
	31/03/2011		31/12/2010	
SCP Edifício Helbor Tower	40,000	integral	40,00	integral
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	50,000	integral	50,00	integral
SCP Residencial Helbor Mediterranee	50,000	integral	50,00	integral
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	79,999	integral	79,999	integral
SCP Helbor Flat Class	75,000	integral	75,00	integral
SCP Howa	89,999	integral	89,999	integral
SCP Condomínio Barão de Campo Belo	80,000	integral	80,00	integral
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	85,000	integral	85,00	integral
SCP Helbor Spazio Club	79,999	integral	79,999	integral
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	85,000	integral	85,00	integral
SCP Vero Vila Rica	75,000	integral	75,00	integral
SCP Sunrise Gonzaga	85,000	integral	85,00	integral
SCP Helbor Infinite	80,000	integral	80,00	integral
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	99,998	integral	99,998	integral
SCP Helbor Tendence	99,999	integral	99,999	integral
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	99,999	integral	99,999	integral
SCP Residencial Helbor Acqualife	99,989	integral	99,989	integral
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	99,999	integral	99,999	integral
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	99,999	integral	99,999	integral
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	89,999	integral	89,999	integral
SCP Coral Gables	89,999	integral	89,999	integral
SCP Helbor Trend Pacaembu	99,999	integral	99,999	integral
SCP Esplanada Life Club	90,000	integral	90,00	integral
SCP Pensilvania By Helbor	50,000	integral	50,00	integral
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	90,000	integral	90,00	integral
SCP Helbor Reserva do Itapety	99,990	integral	99,99	integral
SCP Helbor Horizons	99,999	integral	99,999	integral
SCP Helbor Victoria Home Club	80,000	integral	80,00	integral
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliarios Ltda	99,000	integral	99,00	integral
SPE Vergueiro Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Av. São João 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Novaes Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Seis Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Washington Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Aicás Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Portugal Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Americo Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Iperoig Investimentos Imobiliarios Ltda	60,000	integral	60,00	integral
SPE LM Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Nebias Investimentos Imobiliarios Ltda	80,000	integral	80,00	integral
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	80,000	integral	80,00	integral
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliarios Ltda	95,000	integral	95,00	integral

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A****Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011**

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

SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliarios Ltda	95,000	integral	95,00	integral
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,000	integral	70,00	integral
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliarios Ltda	75,000	integral	75,00	integral
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliarios Ltda	75,000	integral	75,00	integral
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliarios Ltda	75,000	integral	75,00	integral
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliarios Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliarios Ltda	70,000	integral	70,00	integral
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliarios Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,00	integral
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	95,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000	integral	90,00	integral
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	80,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,00	integral
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	integral	70,00	integral
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	integral	75,00	integral
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,00	integral
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000	integral	80,00	integral
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	75,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	integral	50,00	integral
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A****Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011**

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

SPE Hesa 82 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	integral	75,00	integral
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda	75,000	integral	75,00	integral
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	70,000	integral	99,99	integral
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990	integral	99,99	integral
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	99,990	integral	-	-
HLO Investimentos Ltda (a)	-	-	33,333	proporcional
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	proporcional	60,00	proporcional
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda	95,000	proporcional	95,00	proporcional
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda	65,000	proporcional	65,00	proporcional
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda - Green Style	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda	40,000	proporcional	40,00	proporcional
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

SPE Parque Flamboyant 2 Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Goiania Incorporação 15 Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	proporcional	60,00	proporcional
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda	70,000	proporcional	70,00	proporcional
Tapirapé Empreendimentos Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
Jacarandá Incorporadora Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda	50,000	proporcional	50,00	proporcional
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	50,000	proporcional	99,99	integral
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda	54,000	proporcional	54,00	proporcional
SPE Hesa 89 Investimentos Imobiliários Ltda	60,000	proporcional	60,00	proporcional
Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style (a)	-	-	50,00	proporcional
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	45,000	proporcional	45,00	proporcional
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	45,000	proporcional	45,00	proporcional
Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza	35,000	proporcional	35,00	proporcional
New Business Style	60,000	proporcional	60,00	proporcional
Absolut Bussines Style	40,000	proporcional	40,00	proporcional
Residencial La Piazza	45,000	proporcional	45,00	proporcional

(a) SCP's encerradas incorporadas pela sócia ostensiva

(b) Venda total ou parcial de participação.

(c) Empresas constituídas para futuros empreendimentos

As controladas são consolidadas integralmente quando a Companhia é a única a deter influência na administração da SCP / SPE. São consolidadas proporcionalmente a sua participação quando a gestão da SPE é compartilhada com outros parceiros.

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

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

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

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

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

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

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

Operações de permuta

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

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

2.3. Taxa de administração

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

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.5. Contas a receber

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

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

2.6. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

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

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades permutadas.

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

2.7. Despesas com vendas a apropriar

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

2.8. Investimentos em controladas

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

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

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

As Informações Trimestrais das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

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

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

2.9. Imobilizado

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

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

bens.

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

Em 01 de janeiro de 2009, data de transição para adoção inicial das IFRS, conforme divulgado nas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a Companhia optou por não avaliar o seu ativo imobilizado pelo valor justo como custo atribuído considerando que: (i) o método de custo, deduzido de provisão para perdas, é o melhor método para avaliar os ativos imobilizados da Companhia; (ii) o ativo imobilizado da Companhia é segregado em classes bem definidas e relacionadas à sua única atividade operacional que é a Incorporação de Imóveis. A vida útil dos bens do ativo imobilizado é anualmente revisada pela administração.

2.10. Intangível

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

2.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

2.14. Outros benefícios a empregados

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

2.15. Gastos com oferta pública de ações

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

2.16. Lucro por ação

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

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

2.17. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

transações semelhantes. Subseqüentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

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

2.18. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

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

Estimativas e premissas

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

Custos orçados

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

Tributos

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

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuam a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Valor Justo de Instrumentos Financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Provisões para demandas judiciais e administrativas

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

2.19. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros, conforme descrito na nota 23.

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

2.20. Informações por segmento

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

3. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB

Até a data de divulgação destas Informações Trimestrais -ITRs individuais e consolidadas, os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB foram publicados:

Novas Normas		Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de:
IFRS 9	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2013
Emendas às Normas existentes		
Emenda ao IAS 32	Instrumentos Financeiros: Apresentação e Classificação de emissões de direitos sobre ações	1º de fevereiro de 2010
Emendas ao IFRS 7	Instrumentos Financeiros: Divulgação Transferência de Ativos Financeiros	1º de janeiro de 2013

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

A Companhia não espera impactos significativos sobre as demonstrações financeiras consolidadas na adoção inicial dos novos pronunciamentos e interpretações.

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

Em junho de 2010, o IASB emitiu o ED/2010/06 – *Revenue from contracts with customers* que resultou, após o término do período de audiência pública, num total de 986 comentários (*comment letters*), evidenciando a relevância e diversidade de opiniões sobre os assuntos apresentados no ED (exposure draft) nas diversas jurisdições participantes. Dentre esses assuntos, está aquele referente ao reconhecimento de receita na atividade imobiliária, principalmente no que diz respeito ao conceito de controle de um ativo e as especificidades de sua transferência contínua.

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

O IFRIC pautou para sua agenda de março de 2011 a discussão de um tópico do IFRIC 15 referente ao esclarecimento sobre a transferência contínua de controle. A expectativa dos agentes de mercado brasileiro é que o produto dessa reunião possibilite um direcionamento mais efetivo quanto ao entendimento do IASB sobre a questão.

4. Aquisição e Alienações de participações societárias

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

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

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

4.1 Aquisição de participações societárias

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2011, a Companhia não adquiriu novas participações societárias.

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

4.2 – Alienação de participações societárias

Trimestre findo em 31 de março de 2011

Empresa	Setor de Atuação	Data da Venda	Participação Societária Vendida	Participação da Cia. após a Operação	Custo	Valor da Alienação	Valor recebido	Valor a receber	Correção Monetária	Ganho / Perda
Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	27/01/2011	4,99%	95,00%	244	177	-	192	16	(67)
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	21/02/2011	25,00%	74,99%	10.031	11.370	4.722	6.755	107	1.338
Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	21/02/2011	24,99%	50,00%	10.028	11.366	4.720	6.753	107	1.338
Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	28/02/2011	24,99%	75,00%	339	344	-	344	-	5
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	21/02/2011	17,99%	82,00%	550	685	-	685	-	135
Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	21/02/2011	2,00%	80,00%	61	76	-	76	-	15
Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de Imóveis	21/02/2011	29,99%	70,00%	3	3	-	3	-	-

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Caixa e Bancos	999	135	24.084	14.300
Aplicações financeiras (a)	-	-	141.175	175.799
Lastro Debêntures (b)	73.535	82.645	73.535	82.645
Certificado de depósito bancário (c)	36.573	31.795	36.573	31.795
	<u>111.107</u>	<u>114.575</u>	<u>275.367</u>	<u>304.539</u>

(a) As aplicações de liquidez imediata são remuneradas por uma taxa média de 0,80% a.m;

(b) Operações compromissadas – Lastro Debêntures, remuneradas à taxa média de 0,90% a.m;

(c) Certificado de depósito bancário remunerado por uma taxa média mensal de 1%, sendo classificado na rubrica “Caixa e equivalentes de caixa”, por tratar-se de ativo financeiro com possibilidade de resgate imediato, sem que haja penalidade quanto aos valores resgatáveis.

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

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

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

6. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Contas a Receber (a)	21.271	22.789	1.073.314	1.005.129
Ajuste a valor presente (b)	(35)	(81)	(35.444)	(33.525)
PDD	(82)	(82)	(296)	(837)
Outros Créditos a Receber (c)	18.510	3.155	20.919	4.117
Total	<u>39.664</u>	<u>25.781</u>	<u>1.058.493</u>	<u>974.884</u>
Circulante	<u>27.804</u>	<u>14.764</u>	<u>652.642</u>	<u>641.746</u>
Não Circulante	<u>11.860</u>	<u>11.017</u>	<u>405.851</u>	<u>333.138</u>

- Conforme mencionado na nota 2.2, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;
- Saldo referente ao cálculo do ajuste a valor presente de contas a receber financeiro para unidades não concluídas apropriados proporcionalmente pelo critério descrito na nota 2.17 utilizando uma taxa de desconto de 5,96% a.a. em 31 de março de 2011, 6,21% a.a. em 31 de dezembro de 2010 e 6,28% a.a. em 31 de março de 2010;
- Saldo a receber basicamente representado por venda de participações societárias, taxas de administração, créditos a receber de parceiros referente a sua participação no financiamento de obras e cheques a receber.

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves as contas a receber são acrescidas de juros Tabela Price de 12% a.a. e atualizadas pelo IGPM.

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
2012	1.177	1.398	76.033	73.295
2013	1.493	1.357	99.202	77.024
2014	1.522	1.362	65.157	52.174
Após 2014	7.668	6.900	165.459	130.645
Total	11.860	11.017	405.851	333.138

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2010	(82)	(837)
Novas constituições, líquidas das reversões	-	541
Saldo em 31/03/2011	(82)	(296)

7. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias concluídas e em construção, bem como pelos terrenos para futuras incorporações, conforme demonstramos a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Terrenos a Incorporar	29.814	815	679.418	569.437
Imóveis Concluídos	2.092	2.343	9.744	12.999
Imóveis em Construção (a)	451	475	135.356	134.754
Loteamentos a Comercializar	717	944	717	944
Juros (b)	-	-	20.313	16.012
Total	33.074	4.577	845.548	734.146
Circulante	3.260	3.762	669.604	589.664
Não circulante	29.814	815	175.945	144.482

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

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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

8. Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2010
Constituição impostos diferidos				
Efeito do resultado das subsidiárias tributadas pelo lucro presumido	290	(459)	8.854	8.977
Resultado antes da tributação	41.133	33.585	52.262	43.166
Diferenças temporárias	2.064	(1.442)	2.064	(1.442)
Amortização do intangível	938	4.941	938	4.941
Equivalência patrimonial	(44.594)	(45.951)	-	-
Juros	(3.162)	1.782	(3.162)	1.782
Base de cálculo do Imposto de renda e contribuição social	(3.331)	(7.544)	60.956	57.424
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	-	-	(20.725)	(19.524)
Total de despesas com imposto de renda e contribuição social no resultado	290	(459)	(8.827)	(7.495)
Alíquota efetiva	8,71%	-6,08%	14,48%	13,05%

8.2. Tributos Diferidos

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

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

do lucro imobiliário (nota 2.2)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
PASSIVO				
IRPJ	2.063	2.276	20.386	19.411
CSLL	751	828	11.719	10.884
PIS	196	209	6.663	6.213
COFINS	901	960	30.355	28.617
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	3.911	4.273	69.123	65.125
Circulante	2.150	2.758	42.163	42.413
Não Circulante	1.761	1.515	26.960	22.712

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

Descrição	31/03/2011
a. Prejuízos fiscais do imposto de renda	40.009
b. Base negativa de contribuição social	40.045

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

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

9. Saldos e transações com partes relacionadas

As transações entre a Controladora e as empresas controladas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

9.1. Saldos e transações com controladas e coligadas

Em 31 de março de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, os saldos das transações com partes relacionadas classificadas como créditos com empresas ligadas podem ser assim demonstrados:

Ativo não circulante

Controladora	
31/03/2011	31/12/2010

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

SCP Edifício Helbor Tower	20	20
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	20	40
SCP Residencial Helbor Mediterranee	-	215
SCP Helbor Flat Class	20	20
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	-	50
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	1	1
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	20	20
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	1	-
SCP Helbor Reserva do Itapety	1	-
SCP Helbor Victoria Home Club	1	1.900
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda	-	5
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda	-	2.490
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda	440	3.440
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda	8	-
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda	-	11
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda	1	1
SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda	1	1
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda	-	700
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda	-	25
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29	32
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda	1	1
SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda	1	1
Baeta Neves Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	26	26
	591	8.999

Passivo circulante

	Controladora	
	1T2011	2010
SCP Howa	-	5
SCP Helbor Spazio Club	276	253
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	193	
SCP Helbor Reserva do Itapety	11	-
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	207	
SCP Residencial Helbor Acqualife	131	131
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	86	1
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda	1	1
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda	-	18
	905	409

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

No resultado do 1º trimestre de 2011, foi reconhecido o montante de R\$ 2.462 (R\$ 169 no 1º

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

trimestre de 2010) referentes à cobrança de taxa de administração das SPEs, cujos efeitos foram eliminados na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

9.2. Transações ou relacionamentos com acionistas

A Companhia mantém contratos de locação de imóveis, incluindo as instalações onde está estabelecida sua sede e filial, as quais são de propriedade de um dos acionistas (Helio Borenstein S/A – Administração, Participações e Comércio). O valor do aluguel pago no trimestre findo em 31 de março de 2011 foi de R\$ 152 (R\$ 578 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010), em linha com os valores de mercado. Os contratos têm vigência de 60 meses e são reajustados, a cada 12 meses, pelo maior índice entre IGP-M, IGP-DI, INPC e IPCA.

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

9.3. Remuneração dos administradores

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2010
Benefícios de curto prazo a empregados				
Salários e honorários	786	672	786	672
Remuneração do conselho de administração	120	-	120	-
Encargos sociais	181	134	181	134
Participação nos Lucros ou Resultados	1.460	1.183	1.460	1.183
	<u>2.547</u>	<u>1.989</u>	<u>2.547</u>	<u>1.989</u>

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

Remuneração com base em ações: Está previsto em nosso estatuto outorgar opções de compra ou subscrição de ações aos membros da administração (presidente, diretores e vice-presidentes), empregados ou ainda a favor de executivos de nossas controladas direta ou indiretamente, porem ainda não foi definida e nem aprovada a forma e as datas para opção.

Adicionalmente, durante o trimestre findo em 31 de março de 2011, o Conselho da Administração foi remunerado em R\$ 120.

10. Investimentos

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

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

Descrição	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Encargos financeiros (a)	Equivalência patrimonial	Saldo final
Movimentação acumulada - 2010	522.420	174.406	(72.406)	(29.203)	(2.492)	217.022	809.747
Movimentação 1º trimestre - 2011	809.747	46.152	(12.664)	(61.683)	3.162	44.594	829.308
Movimentação acumulada - 2011	809.747	46.152	(12.664)	(61.683)	3.162	44.594	829.308

- a) Os juros relativos às debêntures empregados pela controladora na compra de terrenos, constam como investimento e estão sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas.

As Sociedades controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais

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

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Informações financeiras resumidas					Equivalência		Saldo de	
	das controladas					Patrimonial (controladora)		Investimentos	
	em 31 de março de 2011					trimestres findos em		em	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2011	31/12/2010
SCP Edifício Helbor Tower	1.211	161	1.051	355	146	59	145	420	482
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	762	241	521	530	322	161	6	260	199
SCP Residencial Helbor Mediterranee	12	11	-	-	-	-	(11)	-	-
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	3.645	424	3.221	312	131	105	122	2.577	5.728
SCP Helbor Flat Class	1.352	159	1.193	-	36	27	29	895	1.131
SCP Howa	10.772	521	10.251	1.915	1.431	1.288	679	9.225	7.938
SCP Condomínio Barão de Campo Belo	78	35	43	-	-	-	(5)	34	98
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	1.469	199	1.271	1.239	670	569	130	1.080	341
SCP Helbor Spazio Club	516	106	411	10	27	22	14	329	555
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	142	46	95	-	5	4	347	81	375
SCP Vero Vila Rica	147	118	29	-	5	4	23	22	18
SCP Sunrise Gonzaga	292	271	21	-	11	9	365	18	434
SCP Helbor Infinite	632	78	554	-	6	5	(37)	443	1.630
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	9.547	929	8.618	839	490	490	385	8.618	10.929
SCP Helbor Tendence	21.961	7.314	14.647	2.266	621	621	1.641	14.647	14.025
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	4.541	820	3.721	494	352	352	1.200	3.721	10.049
SCP Residencial Helbor Acqualife	4.744	1.825	2.919	7	150	150	2.002	2.919	9.168
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	2.359	737	1.623	-	93	93	711	1.623	5.730
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	960	249	711	-	81	81	35	711	2.770
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	71.352	39.010	32.342	4.634	420	378	2.205	29.108	27.695
SCP Coral Gables	15.813	1.896	13.917	1.882	616	554	7.261	12.526	31.906
SCP Helbor Trend Pacaembu	16.836	9.154	7.682	2.026	145	145	368	7.682	7.537
SCP Esplanada Life Club	48.757	20.430	28.327	656	(1.081)	(973)	581	25.494	25.072
SCP Pensilvania By Helbor	4.098	1.095	3.003	-	221	110	326	1.502	3.841
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	9.476	3.130	6.347	-	(27)	(24)	(2.677)	5.712	5.556
SCP Helbor Reserva do Itapety	39.853	32.319	7.534	2.151	(131)	(131)	578	7.533	7.664
SCP Helbor Horizons	3.034	1.206	1.828	-	288	288	1.261	1.828	8.040

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

SCP Helbor Victoria Home Club	9.453	924	8.529	-	365	293	1.215	6.823	7.363
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliarios Ltda	27.367	10.639	16.729	2.520	848	838	1.545	16.561	15.722
SPE Vergueiro Investimentos Imobiliarios Ltda	85.050	80.439	4.611	-	(99)	(99)	1	4.611	3.909
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliarios Ltda	11.721	10.282	1.439	-	2	2	(25)	1.439	1.437
SPE Av. São João 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	68.741	39.898	28.843	19.444	3.372	3.372	1.144	28.841	25.469
SPE Novaes Investimentos Imobiliarios Ltda	13.415	4.754	8.661	2.700	884	884	252	8.660	7.776
SPE Seis Investimentos Imobiliarios Ltda	39.278	23.086	16.192	6.563	1.794	1.794	1.465	16.191	14.397
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliarios Ltda	39.274	30.519	8.755	10.212	1.691	1.522	452	7.880	3.748
SPE Washington Investimentos Imobiliarios Ltda	10.681	3.870	6.811	3.670	582	523	(276)	6.129	4.390
SPE Hesa 85 Investimentos Imobiliarios Ltda	3.378	527	2.851	-	(7)	(7)	3	2.850	2.408
SPE Aicás Investimentos Imobiliarios Ltda	7.093	3.923	3.169	1.212	421	421	(96)	3.169	2.748
SPE Portugal Investimentos Imobiliarios Ltda	14.668	8.701	5.967	3.387	862	861	165	5.966	5.105
SPE Americo Investimentos Imobiliarios Ltda	8.981	1.054	7.927	271	208	208	145	7.926	7.718
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliarios Ltda	23.347	11.002	12.344	-	(563)	(563)	3	12.343	11.556
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliarios Ltda	26.358	17.963	8.395	5.956	705	705	296	8.394	6.589
SPE Iperoig Investimentos Imobiliarios Ltda	5.650	4.265	1.385	758	156	93	19	831	617
SPE LM Investimentos Imobiliarios Ltda	41.651	16.282	25.369	12.483	3.342	3.342	751	25.366	17.675
SPE Nebias Investimentos Imobiliarios Ltda	67.168	33.233	33.935	13.010	4.958	3.965	1.876	27.148	23.182
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliarios Ltda	15.038	7.691	7.347	3.809	887	710	374	5.878	5.167
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliarios Ltda	24.247	11.185	13.062	6.003	2.674	2.674	640	13.060	10.386
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliarios Ltda	11.399	2.916	8.483	1.603	552	552	112	8.482	7.930
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliarios Ltda	44.166	28.034	16.132	3.289	67	67	1.344	16.130	15.763
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliarios Ltda	13.923	5.003	8.920	3.135	688	653	(200)	8.474	7.203
SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliarios Ltda	4.684	4.146	537	-	7	7	(46)	537	530
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliarios Ltda	9.257	2	9.256	-	(13)	(11)	1	8.330	8.162
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliarios Ltda	11.809	5.978	5.832	3.332	773	734	20	5.540	4.806
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliarios Ltda	8.665	6.622	2.043	1.223	(293)	(293)	(11)	2.043	2.335
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliarios Ltda	21.950	14.210	7.739	3.643	97	97	1.446	7.739	7.241
SPE Hesa 15 Investimentos Imobiliarios Ltda	8.464	1.582	6.882	1.370	(13)	(9)	(51)	4.818	4.827
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliarios Ltda	14.325	7.988	6.337	2.092	580	580	2.603	6.336	5.756
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliarios Ltda	17.338	14.377	2.961	3.735	(903)	(677)	(301)	2.220	2.748
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliarios Ltda	14.384	10.971	3.414	4.990	(63)	(47)	320	2.560	2.007

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda	15.984	12.159	3.825	5.795	(58)	(44)	283	2.868	2.462
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda	6.138	1.756	4.381	1.297	322	290	(20)	3.944	3.654
SPE Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda	4.639	2.941	1.698	-	13	13	9	1.698	1.685
SPE Hesa 29 Investimentos Imobiliários Ltda	8.184	595	7.588	(262)	(612)	(429)	(11)	5.312	5.740
SPE Hesa 30 Investimentos Imobiliários Ltda	19.770	19.471	299	-	(4)	(4)	1	299	203
SPE Hesa 31 Investimentos Imobiliários Ltda	10.744	3.115	7.629	569	27	24	(411)	6.866	6.841
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda	14.614	11.043	3.571	3.750	554	442	(33)	2.857	3.214
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda	10.975	3.047	7.928	2.072	643	643	74	7.927	7.284
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda	10.681	4.961	5.720	3.666	1.198	1.078	53	5.148	4.070
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda	8.296	3.487	4.809	939	(79)	(76)	5	4.568	4.887
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda	10.792	3.083	7.709	4.175	1.020	918	966	6.938	6.019
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda	37.531	37.120	410	-	(46)	(46)	(1)	410	306
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda	3.571	956	2.615	138	(939)	(751)	-	2.092	3.553
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda	19.039	11.440	7.599	2.860	316	253	(25)	6.079	4.827
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda	17.318	4.823	12.495	4.346	704	703	(50)	12.494	11.389
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda	31.417	30.141	1.276	-	(10)	(7)	-	893	900
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda	718	60	658	-	(2)	(2)	(1)	659	310
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda	7.238	5.401	1.837	6.236	1.044	1.044	1	1.837	193
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda	8.545	4.924	3.620	2.939	563	562	(118)	3.620	1.607
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda	7.481	5.103	2.378	2.092	356	356	600	2.378	2.021
SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda	6.573	3.991	2.581	-	(20)	(20)	(43)	2.581	2.101
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda	8	-	8	-	-	-	-	8	9
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda	11.663	2.891	8.772	-	(49)	(49)	(9)	8.771	8.670
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda	11.770	11.063	707	-	1	1	-	531	230
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda	13.266	13.058	208	-	1	1	-	208	207
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda	5.167	1.433	3.734	-	(39)	(39)	-	3.734	3.473
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda	8	-	8	-	-	-	-	8	9
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda	11.862	11.463	399	-	1	1	(58)	399	248
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda	10.186	9.707	479	-	(72)	(72)	(88)	479	250
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda	20.472	18.214	2.258	-	(26)	(21)	-	1.807	1.508
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda	28.983	28.877	107	-	(1)	(1)	-	107	107
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda	15.066	14.860	207	-	(1)	(1)	-	207	107

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A****Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011**

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

SPE Hesa 63 Investimentos Imobiliários Ltda	7.073	6.579	493	-	-	-	-	395	394
SPE Hesa 64 Investimentos Imobiliários Ltda	8	-	8	-	-	-	-	9	9
SPE Hesa 65 Investimentos Imobiliários Ltda	9.952	8.594	1.358	-	-	-	-	1.019	858
SPE Hesa 66 Investimentos Imobiliários Ltda	6.800	6.792	8	-	(1)	(1)	-	8	9
SPE Hesa 67 Investimentos Imobiliários Ltda	8	-	8	-	-	-	-	9	9
SPE Hesa 68 Investimentos Imobiliários Ltda	8	-	8	-	-	-	-	9	9
SPE Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda	242	3	239	-	(20)	(20)	-	239	259
SPE Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda	7.295	6.426	869	-	9	9	-	869	860
SPE Hesa 75 Investimentos Imobiliários Ltda	13.983	6.550	7.433	-	(56)	(28)	-	3.717	2.994
SPE Hesa 79 Investimentos Imobiliários Ltda	10.617	2.555	8.062	-	(21)	(21)	-	8.062	6.982
SPE Hesa 80 Investimentos Imobiliários Ltda	4.785	2.896	1.889	-	(5)	(5)	-	1.889	1.592
SPE Hesa 82 Investimentos Imobiliários Ltda	48	-	48	-	(1)	(1)	-	48	48
SPE Hesa 83 Investimentos Imobiliários Ltda	5.240	2	5.238	-	(5)	(4)	-	3.929	3.895
SPE Hesa 86 Investimentos Imobiliários Ltda	5.538	4.693	845	-	(15)	(15)	-	845	-
SPE Hesa 88 Investimentos Imobiliários Ltda	14.051	13.613	438	-	(2)	(1)	-	328	254
SPE Hesa 90 Investimentos Imobiliários Ltda	8.822	8.728	94	-	-	-	-	94	94
SPE Hesa 91 Investimentos Imobiliários Ltda	11.124	11.035	89	-	-	-	-	89	89
SPE Hesa 92 Investimentos Imobiliários Ltda	3.327	4	3.323	-	(29)	(29)	-	3.322	601
SPE Hesa 93 Investimentos Imobiliários Ltda	6.639	5.477	1.161	-	(31)	(31)	-	1.161	92
SPE Hesa 94 Investimentos Imobiliários Ltda	7	-	7	-	-	-	-	7	7
SPE Hesa 95 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 97 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 98 Investimentos Imobiliários Ltda	22.261	129	22.133	-	39	39	-	22.130	94
SPE Hesa 99 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 100 Investimentos Imobiliários Ltda	5.102	2.606	2.496	-	(14)	(14)	-	2.496	-
SPE Hesa 101 Investimentos Imobiliários Ltda	9.910	9.900	10	-	-	-	-	10	-
SPE Hesa 102 Investimentos Imobiliários Ltda	259	-	259	-	-	-	-	259	10
SPE Hesa 103 Investimentos Imobiliários Ltda	610	1	609	-	(1)	-	-	426	10
SPE Hesa 104 Investimentos Imobiliários Ltda	6.657	6.667	(10)	-	(19)	(19)	-	(10)	10
SPE Hesa 105 Investimentos Imobiliários Ltda	9	15	(6)	-	(15)	(15)	-	(6)	10
SPE Hesa 106 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 107 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 109 Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	10	-	-	-	-	10	-
SPE Hesa 110 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 111 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 112 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 113 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 114 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 115 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 116 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 117 Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	10	-	-	-	-	10	-
SPE Hesa 118 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 119 Investimentos Imobiliários Ltda	9	-	9	-	-	-	-	9	10
SPE Hesa 120 Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	10	-	-	-	-	10	-
HLO Investimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda	19.763	11.041	8.722	3.663	1.174	704	436	5.233	4.529
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda	32.655	19.776	12.879	3.867	620	589	243	12.235	10.411
SPE Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda	16.146	15.664	482	-	(7)	(4)	1	241	245
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda	22.578	10.515	12.063	2.214	356	231	1.227	7.841	7.610
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	176.164	113.943	62.220	26.932	6.254	3.127	3.727	31.110	27.983
SPE Goiania Incorporação 14 Ltda - Green Style	17.096	8.584	8.512	2.751	443	310	222	5.958	5.648
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda	23.564	9.863	13.701	4.328	1.405	984	781	9.591	8.607
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda	7.442	2	7.440	-	(29)	(20)	(121)	5.208	4.914
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda	21.374	14.438	6.936	4.215	577	404	91	4.855	4.101
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda	11.316	8.965	2.350	1.316	71	50	152	1.645	1.595
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda	19.486	13.908	5.578	4.829	1.021	715	248	3.905	3.189
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda	17.090	11.958	5.131	3.476	807	565	266	3.592	3.027
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda	14.700	17	14.683	-	6	3	(24)	5.873	5.871
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda	44.967	7.171	37.795	10.277	4.040	2.020	2.685	18.898	16.877
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda	15.545	3.681	11.864	2.225	881	617	(26)	8.305	7.688
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda	14.908	4.626	10.281	2.040	580	406	(15)	7.197	6.791
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda	16.475	11.323	5.152	5.094	673	471	(99)	3.607	3.136
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda	20.182	12.913	7.269	4.230	979	685	479	5.088	4.403

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A****Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011**

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

SPE Goiania Incorporação 15 Ltda	16.133	9.548	6.586	2.850	534	373	257	4.610	4.166
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda	4.303	3.159	1.143	1.102	248	173	-	800	627
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda	3.923	4.028	(105)	1.162	284	199	-	(74)	(273)
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda	57.543	56.443	1.100	-	(8)	(4)	-	550	229
SPE Hesa 61 Investimentos Imobiliários Ltda	18.593	16.591	2.002	-	(580)	(406)	-	1.401	372
SPE Hesa 62 Investimentos Imobiliários Ltda	16.826	16.317	509	-	(1)	-	-	306	126
SPE Hesa 69 Investimentos Imobiliários Ltda	1.040	3	1.038	-	6	4	-	726	372
SPE Hesa 72 Investimentos Imobiliários Ltda	212	1	211	-	2	1	-	105	105
SPE Hesa 73 Investimentos Imobiliários Ltda	27.658	27.351	307	-	(1)	-	-	154	54
SPE Hesa 74 Investimentos Imobiliários Ltda	29.386	27.218	2.168	-	19	13	-	1.517	1.400
Tapirapé Empreendimentos Ltda	35.227	7.204	28.024	746	(301)	(151)	(39)	14.012	20.162
Jacarandá Incorporadora Ltda	58.017	9.361	48.656	2.386	1.319	659	(516)	24.328	31.168
SPE Hesa 77 Investimentos Imobiliários Ltda	10.377	3.922	6.455	499	(819)	(410)	(4)	3.228	3.637
SPE Hesa 78 Investimentos Imobiliários Ltda	14.960	62	14.898	-	-	-	62	7.449	7.449
SPE Hesa 76 Investimentos Imobiliários Ltda	10.067	48	10.020	-	(1)	-	39	5.010	5.000
SPE Hesa 81 Investimentos Imobiliários Ltda	58.444	10.311	48.133	-	5	3		24.067	37.775
SPE Hesa 87 Investimentos Imobiliários Ltda	98	4	95	-	(8)	(4)		51	55
Baeta Neves Empreendimento imobiliário SPE Ltda	6.758	152	6.607	-	(13)	(8)		3.964	3.972
Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style	-	-	-	-	-	-	(88)	-	-
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	2.430	300	2.130	-	116	52	201	960	1.145
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	986	52	934	-	50	24	17	420	551
Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza	1.126	81	1.045	-	18	6	121	366	459
New Business Style	6.156	837	5.318	167	100	60	38	3.191	3.629
Absolut Bussines Style	5.652	856	4.796	117	231	92	329	1.918	2.422
Residencial La Piazza	7.051	668	6.383	2	(101)	(45)	1.267	2.872	3.211
						44.594	45.951	813.841	797.442
Outros Investimentos (Debêntures) (1)						-	-	15.467	12.305
						44.594	45.951	829.308	809.747

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

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

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

11. Imobilizado

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

	Controladora					Total do ativo Imobilizado
	Computadores		Móveis e	Instalações, máquinas e	Estande de Vendas, Apto. Modelo e	
	e softwares	Veículos	utensílios	equipamentos	Outros	
Custo ou avaliação						
SalDOS em 1 de janeiro de 2010	1.443	571	351	964	626	3.955
Adições	327	-	421	640	397	1.785
Baixa	-	(200)	-	-	-	(200)
Transferência	-	-	-	-	(1.023)	(1.023)
SalDOS em 31 de dezembro de 2010	1.770	371	772	1.604	-	4.517
Adições	289	-	4	-	-	293
Baixa	-	-	-	-	-	-
Transferência	-	-	-	-	-	-
SalDOS em 31 de março de 2011	2.059	371	776	1.604	-	4.810
Depreciação						
SalDOS em 1 de janeiro de 2010	(546)	(274)	(149)	(179)	-	(1.147)
Depreciação no exercício	(287)	(74)	(50)	(117)	-	(528)
Baixa	-	200	-	-	-	200
Transferência	-	-	-	-	-	-
SalDOS em 31 de dezembro de 2010	(833)	(148)	(199)	(296)	-	(1.475)
Depreciação do exercício	(85)	(19)	(19)	(40)	-	(163)
Baixa	-	-	-	-	-	-
Transferência	-	-	-	-	-	-
SalDOS em 31 de março de 2011	(918)	(167)	(218)	(336)	-	(1.638)
Valor residual						
SalDOS em 31 de março de 2011	1.141	204	558	1.268	-	3.172
SalDOS em 31 de dezembro de 2010	937	223	573	1.308	-	3.041
SalDOS em 31 de dezembro de 2009	897	297	202	785	626	2.807
Taxa média de depreciação anual	20%	20%	10%	10%		

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Consolidado					
	Computadores e softwares	Veículos	Móveis e utensílios	Instalações, Máquinas e Equipamentos	Estande de Vendas, Apto. Modelo e Outros	Total do ativo Imobilizado
Custo ou avaliação						
Saldos em 1 de janeiro de 2010	1.443	571	363	964	28.199	31.540
Adições	327	-	421	640	12.649	14.037
Baixas	-	(200)	-	-	(13.456)	(13.656)
Transferências	-	-	-	-	(1.023)	(1.023)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	<u>1.770</u>	<u>371</u>	<u>784</u>	<u>1.604</u>	<u>26.369</u>	<u>30.898</u>
Saldos em 1 de janeiro de 2011	1.770	371	772	1.604	-	4.517
Adições	289	-	4	-	27.298	27.591
Baixas	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de março de 2011	<u>2.059</u>	<u>371</u>	<u>776</u>	<u>1.604</u>	<u>27.298</u>	<u>32.108</u>
Depreciação						
Saldos em 1 de janeiro de 2010	(546)	(274)	(154)	(179)	(14.234)	(15.386)
Depreciação no exercício	(287)	(74)	(51)	(117)	(9.585)	(10.114)
Baixa	-	200	-	-	7.488	7.688
Transferência	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2010	<u>(833)</u>	<u>(148)</u>	<u>(205)</u>	<u>(296)</u>	<u>(16.331)</u>	<u>(17.813)</u>
Depreciação do exercício	-	-	-	-	(19.183)	(19.183)
Baixa	-	-	-	-	-	-
Transferência	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de março de 2011	<u>(833)</u>	<u>(148)</u>	<u>(205)</u>	<u>(296)</u>	<u>(19.183)</u>	<u>(19.183)</u>
Valor residual						
Saldos em 31 de março de 2011	<u>1.226</u>	<u>223</u>	<u>571</u>	<u>1.308</u>	<u>8.115</u>	<u>12.925</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	<u>937</u>	<u>223</u>	<u>579</u>	<u>1.308</u>	<u>10.038</u>	<u>13.085</u>
Saldos em 01 de janeiro de 2010	<u>897</u>	<u>297</u>	<u>209</u>	<u>785</u>	<u>13.965</u>	<u>16.153</u>
Taxas médias de depreciação anual	20%	20%	10%	10%	28% a 79%	

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

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

12. Intangível

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

	Controladora			Total do Ativo Intangível
	Software	Intangível (a)	Outros	
Custo ou avaliação				
Saldos em 01 de janeiro de 2010	587	40.928	3	41.518
Adições	408	10.057	-	10.465
Saldos em 31 de dezembro de 2010	995	50.985	3	51.983
Adições	28	-	-	28
Baixas	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
Saldos em 31 de março de 2011	1.023	50.985	3	52.011
Amortização				
Saldos em 01 de janeiro de 2010	(318)	(15.019)	(1)	(15.338)
Amortização do exercício	(134)	(13.489)	-	(13.623)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(452)	(28.508)	(1)	(28.961)
Amortização do exercício	(41)	(938)	-	(979)
Saldos em 31 de março de 2011	(493)	(29.446)	(1)	(29.940)
Valor residual				
Saldos em 31 de março de 2011	530	21.539	2	22.071
Saldos em 31 de dezembro de 2010	543	22.477	2	23.022

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

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

13. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Obrigações trabalhistas				
PLR e Bônus	1.851	3.072	1.851	3.072
	1.851	3.072	1.851	3.072
Encargos sociais				
INSS a recolher	224	206	269	277
FGTS a recolher	36	34	36	34
Programa de Integração Social a recolher	9	22	318	626
Contrib. p/ Financ. da Seguridade Social a recolher	42	98	1.467	2.889
Contrib. Sindical e Assist. a recolher	12	-	12	-
Pis, Cofins e CSSL Retidos na Fonte - Lei 10.833	5	2	77	92
	328	362	2.179	3.918
Obrigações Tributárias				
Imposto de Renda na Fonte a recolher	848	105	898	170
Imposto sobre Serviços a recolher	2	1	146	148
Imposto Predial e Territorial Urbano a recolher	36	-	600	1
	886	106	1.644	319
Provisões				
Provisão para Férias e Encargos Sociais	679	587	679	587
Provisão para 13o Salário e Encargos Sociais	146	-	146	-
Provisão para Imposto de Renda Pessoa Jurídica	-	-	4.661	5.802
Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro	-	-	2.352	2.929
	825	587	7.838	9.318
	3.890	4.127	13.512	16.627

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

14. Empréstimos e financiamentos

As operações de empréstimos e financiamentos podem ser assim resumidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Financiamento de obras (a)	-	-	410.455	342.019
Contas garantidas e outras (b)	62	840	253	1.458
	62	840	410.708	207.808
Passivo circulante	55	833	324.201	256.489
Passivo não circulante	7	7	86.507	86.989

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

	Individual	Consolidado
	31/03/2011	31/03/2011
2012	7	79.869
2013	-	6.638
Passivo não circulante	7	

- a) *Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos aos juros de 10,5% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR). Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis;*
- b) *Empréstimos, tendo como garantia notas promissórias e avais dos acionistas controladores remunerados a taxa média de 1,35% a.m., com vencimentos até março de 2011;*

15. Debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Debêntures (b)	193.639	207.808	193.639	207.808
Passivo circulante	35.457	35.990	35.457	35.990
Passivo não circulante	158.182	171.818	158.182	171.818

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

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

	<u>31/03/2011</u>
2012	20.559
2013	41.118
2014	41.118
2015	55.387
Passivo não circulante	<u>158.182</u>

- a) Representado por duas emissões de debêntures, conforme detalhado: Primeira emissão de debêntures (Oferta Restrita) no valor nominal de R\$ 150.000 com taxa de juros de 106,50% da taxa DI devidos semestralmente, sendo que o primeiro pagamento foi efetuado em Janeiro de 2008. O valor nominal da debênture é amortizado semestralmente, após o decurso do prazo de carência inicial de 2 (dois anos), a contar da data de emissão, sendo que a primeira amortização ocorreu em Julho de 2009. A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento, das obrigações pecuniárias relacionadas às debêntures; transformação do tipo societário para sociedade limitada; cisão, fusão ou incorporação sem a prévia autorização dos Debenturistas. Segunda emissão de debêntures (Oferta Restrita) no valor nominal de R\$ 90.000 com taxa de juros de DI + 1,80%aa, devidos semestralmente, sendo que o primeiro pagamento será efetuado em abril de 2011. O valor nominal da debênture é amortizado semestralmente após o decurso de prazo carência de 02 (dois anos) a contar a partir da data de emissão, sendo que a primeira amortização ocorreu em 01/10/2010. A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento, das obrigações pecuniárias relacionadas às debêntures; transformação do tipo societário para sociedade limitada; cisão, fusão ou incorporação sem a prévia autorização dos Debenturistas. A primeira emissão está garantida por fiança e a segunda emissão, por ser da espécie quirografária, não existe nenhum tipo de garantia real.

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Credores por imóveis compromissados	<u>25.000</u>	<u>-</u>	<u>95.849</u>	<u>65.778</u>
Circulante	<u>24.000</u>	<u>-</u>	<u>52.882</u>	<u>51.537</u>
Não Circulante	<u>1.000</u>	<u>-</u>	<u>42.967</u>	<u>14.241</u>

As parcelas possuem os seguintes vencimentos:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
2011	24.000	-	52.882	51.537
2012	1.000	-	37.849	9.188

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

2013	-	-	4.847	5.053
A partir de 2014	-	-	270	-
Total	25.000	-	95.848	65.778

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

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

17. Aquisições de participações societárias

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Klabin Segal SP 29 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda	7.930	7.930	7.930	7.930
Klabin Segal SP 28 Empreend. Imobiliários S.P.E. Ltda	8.085	8.070	8.085	8.070
Acurana Invest. Imobiliários Ltda	2.609	2.705	2.609	2.705
Baeta Neves Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	-	1.000	-	1.000
Total	18.624	19.705	18.624	19.705
Passivo circulante	1.434	2.386	1.434	2.386
Passivo não circulante	17.190	17.319	17.190	17.319

As parcelas têm vencimento conforme demonstrado a seguir:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
2011	1.434	2.386	1.434	2.386
2012	3.979	5.358	3.979	5.358
2013	5.304	8.562	5.304	8.562
2014	5.058	3.399	5.058	3.399
2015	2.849	-	2.849	-
Passivo não circulante	18.624	19.705	18.624	19.705

18. Adiantamento de clientes

São compostos por:

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Recebimentos superiores a receita apropriada (nota 2.2)	1.276	1.232	36.396	36.335
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	525.863	461.735
Total	1.276	1.232	562.259	498.070
Circulante	1.276	1.232	96.842	89.713
Não circulante	-	-	465.417	408.357
Total	1.276	1.232	562.259	498.070

19. Provisões para demandas judiciais**a. Processos em andamento com provisão para contingências e obrigações legais vinculadas a processos judiciais**

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

Provisão para Contingências	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Tributárias	1.255	1.255	10.165	9.461
Civil	251	251	251	251
Trabalhistas	291	291	291	291
	1.797	1.797	10.707	10.003

A movimentação das provisões para o trimestre findo em 31 de março de 2011 e exercício findo em 31 de dezembro de 2010, é como segue:

	Controladora			
	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 1 de janeiro de 2010	2.155	-	168	2.323
(+) Complemento de provisão	-	291	83	374
(+) Atualização monetária	68	-	-	68
(-) Parcelamento de débitos	-	-	-	-
(-) Reversão de provisão não utilizada	(968)	-	-	(968)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.255	291	251	1.797

Notas Explicativas**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

(+) Complemento de provisão	-	-	-	-
(+) Atualização monetária	-	-	-	-
(-) Reversão de provisão não utilizada	-	-	-	-
Saldos em 31 de março de 2011	1.255	291	251	1.797

	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 1 de janeiro de 2010	7.796	-	168	7.964
(+) Complemento de provisão	1.698	291	83	2.072
(+) Atualização monetária	42	-	-	42
(-) Parcelamento de débitos	-	-	-	-
(-) Reversão de provisão não utilizada	(75)	-	-	(75)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	9.461	291	251	10.003
(+) Complemento de provisão	704	-	-	704
(+) Atualização monetária	-	-	-	-
(-) Reversão de provisão não utilizada	-	-	-	-
Saldos em 31 de março de 2011	10.165	291	251	10.707

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

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

Natureza	Controladora e Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010
Tributárias	5	5
Cíveis	3.324	3.324
Trabalhistas	789	789
	4.118	4.118

20. Patrimônio líquido**a) Capital social**

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

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

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

b) Reserva legal

A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital.

20.1 Custo na emissão de ações

Refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da oferta pública de ações ordinárias da Companhia ocorrida em 2007.

21. Participação de acionistas não controladores

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

22. Débitos com participantes em sociedades em conta de participação

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

23. Cobertura de seguros

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

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

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

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

a) Análise dos instrumentos financeiros

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

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

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

	Valor Contábil		Valor Justo	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Ativos Financeiros				
Caixa e Equivalentes de Caixa	275.367	304.539	275.367	304.539
Contas a Receber, liquidas	1.058.493	974.884	1.058.493	974.884
Impostos a recuperar	4.880	4.553	4.880	4.553
Outros ativos	5.007	3.045	5.007	3.045
Total	1.343.747	1.287.021	1.343.747	1.287.021
Passivos Financeiros				
Empréstimos e Financiamentos	604.347	551.286	604.347	551.286
Contas a pagar e fornecedores	73.125	72.806	73.125	72.806
Dividendos	51.886	51.886	51.886	51.886
Impostos a pagar	80.784	78.680	80.784	78.680
Credores por imóveis compromissados	95.849	65.778	95.849	65.778

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

Aquisições de participações societárias	18.624	19.705	18.624	19.705
Outras obrigações	1.851	3.072	1.851	3.072
Total	926.466	843.213	926.466	843.213

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

- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- Conforme descrito na nota 14, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e tem características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.
- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

b) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade das aplicações financeiras, lastro debêntures e certificados de depósitos bancários à taxa de juros média das respectivas remunerações, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição ativa na data base de 31 de março de 2011, foram definidos 03 cenários diferentes. Os cenários prováveis foram definidos a partir

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

das taxas médias atuais, ou seja, de 10,03% ao ano, 11,35% ao ano e 12,15% ao ano, para as aplicações financeiras, lastro debêntures e certificados de depósitos bancários, respectivamente. A partir dos cenários prováveis, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%.

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

Operação	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II	Cenário III
Aplicações financeiras	CDI	10,03%	7,52%	5,02%
Posição em 31.03.2011		14.160	10.620	7.080
R\$ 141.175 (Nota 5)				
Lastró Debêntures	CDI	11,35%	8,51%	5,68%
Posição em 31.03.2011		8.346	6.260	4.173
R\$ 73.535 (Nota 5)				
Certificados de Depósito Bancário	CDI	12,15%	9,11%	6,08%
Posição em 31.03.2011		4.444	3.333	2.222
R\$ 73.535 (Nota 5)				

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

Conforme descrito na nota 14, a Companhia emitiu debêntures (ofertas restritas) de R\$ 150.000 e R\$ 90.000, que são remuneradas com as taxas de juros de 106,5% do CDI e CDI+1,80% ao ano, respectivamente.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data base de 31 de março de 2011, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas pela pesquisa Focus publicada pelo Banco Central do Brasil em 31 de março de 2011, definiu-se a taxa provável para o CDI para os próximos 12 meses em 12,26% ao ano, o que equivale aos cenários prováveis de 13,06% ao ano e 14,28% ao ano, para as debêntures remuneradas com as taxas de juros de 106,5% do CDI e CDI+1,80% ao ano, respectivamente. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, e recalculou-se as taxas anuais aplicadas a cada uma das debêntures.

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

Operação	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II	Cenário III
Debêntures	106,5% do CDI	13,06%	16,32%	19,59%
Posição em 31.03.2011		12.809	16.011	19.213
R\$ 98.100 (Nota 14)				
Debêntures	CDI + 1,80% ao ano	14,28%	17,40%	20,52%
Posição em 31.03.2011		13.644	16.625	19.606
R\$ 95.939 (Nota 14)				

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade das “despesas financeiras” à TR, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva em de 31 de março de 2011, foram definidos 03 cenários diferentes. Na ausência de projeções oficiais para a TR, assumiu-se como cenário provável uma taxa de 1,54% ao ano, média dos anos de 2007 e 2008, o que equivale ao cenário provável de 12,20% ao ano. A partir do cenário provável para a TR, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, e recalculou-se a taxa anual aplicada aos financiamentos de obras.

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

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

Operação	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II	Cenário III
Financiamentos de obras	TR+10,50%	12,20%	12,63%	13,05%
Posição em 31.03.2011		50.082	51.829	53.575
R\$ 410.455 (nota 14)				

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

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

a) Risco de liquidez

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

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

b) Risco de crédito

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

c) Risco de taxas de juros

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

d) Gestão de capital

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

A Helbor Empreendimentos S.A. controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures. Desde o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, não houve

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

mudança nos objetivos, políticas ou processos de estrutura de capital.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Empréstimos e financiamentos	193.701	208.648	604.347	551.286
Caixa e equivalente de caixa	111.107	114.575	275.367	304.539
Dívida líquida	82.594	94.073	328.980	246.747
Patrimônio líquido	742.576	701.153	774.000	727.827
Patrimônio líquido e dívida líquida	825.170	795.226	1.102.980	974.574

25. Fianças

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

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

Em 31 de março de 2011 os créditos garantidos somam R\$ 256.105 conforme demonstrado a seguir:

SPE'S	R\$
Av. São João 2 Investimentos Imobiliários Ltda	12.588
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda	18.382
Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda	8.400
Iperoig Investimentos Imobiliários Ltda	3.786
HESA 4 - Investimentos Imobiliários Ltda	1.728
HESA 12 - Investimentos Imobiliários Ltda	5.692
HESA 13 - Investimentos Imobiliários Ltda	4.320
HESA 15 - Investimentos Imobiliários Ltda	750
HESA 17 - Investimentos Imobiliários Ltda	3.060
HESA 18 - Investimentos Imobiliários Ltda	8.000
HESA 21 - Investimentos Imobiliários Ltda	9.025
HESA 22 - Investimentos Imobiliários Ltda	6.743
HESA 23 - Investimentos Imobiliários Ltda	6.743
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda	2.069
HESA 31 - Investimentos Imobiliários Ltda	2.506
HESA 32 - Investimentos Imobiliários Ltda	10.340
HESA 33 - Investimentos Imobiliários Ltda	756

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

HESA 39 - Investimentos Imobiliarios Ltda	7.350
HESA 40 - Investimentos Imobiliarios Ltda	3.155
HESA 56 - Investimentos Imobiliarios Ltda	10.276
HESA 57 - Investimentos Imobiliarios Ltda	10.276
HESA 61 - Investimentos Imobiliarios Ltda	15.094
HESA 85 - Investimentos Imobiliarios Ltda	1.350
HESA 86 - Investimentos Imobiliarios Ltda	3.708
HESA 87 - Investimentos Imobiliarios Ltda	4.000
HESA 96 - Investimentos Imobiliarios Ltda	16.008
HESA 98 - Investimentos Imobiliarios Ltda	80.000
Total	256.105

26. Plano de opções de compra de ações

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

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

Em reunião de nosso Conselho de Administração realizada em 8 de outubro de 2007, foram estabelecidos dois Programas de Opção, com as seguintes características:

- O primeiro Programa de Opção prevê que, das opções outorgadas no âmbito deste Programa, 50% poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do final do primeiro ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão e os 50% restantes poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do final do segundo ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão. O preço de exercício das opções outorgadas no âmbito do primeiro Programa de Opção será equivalente ao menor valor entre (i) o Preço por Ação e (ii) 80% da média ponderada dos últimos 30 pregões anteriores à comunicação de exercício das opções. Até a presente data, não foram outorgadas opções no âmbito do Primeiro Programa de Opção.
- O segundo Programa de Opção prevê que, das opções outorgadas no âmbito deste Programa, 25% poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do final do terceiro ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão, 25% poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do final do quarto ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão e os 50% restantes poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do quinto ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão. O preço de exercício das opções outorgadas no âmbito do segundo Programa de Opção será equivalente ao Preço por Ação, corrigido pela variação do IPC-A.

Até a presente data, não foram outorgadas ações no âmbito do segundo Programa de Opção.

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

27. Receita Líquida

Abaixo a composição da receita líquida:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2010
<u>Receita operacional bruta</u>				
Com venda de imóveis	1.528	2.494	239.395	229.203
Ajuste a valor presente	45	69	(1.872)	2.091
Cancelamentos e descontos	(6)	(56)	(5.695)	(3.475)
Tributos sobre vendas	(521)	(299)	(8.109)	(7.675)
Taxa de administração	3.346	710	884	541
Receita operacional líquida	<u>4.392</u>	<u>2.918</u>	<u>224.603</u>	<u>220.685</u>

28. Despesas administrativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2010
Pessoal	(4.161)	(2.776)	(4.166)	(2.819)
Honorários da diretoria e do conselho de administração	(1.087)	(806)	(1.087)	(806)
Ocupação	(496)	(477)	(737)	(552)
Serviços profissionais	(1.086)	(784)	(2.015)	(2.148)
Materiais Gerais	(226)	(175)	(300)	(274)
Despesas legais	(216)	(276)	(684)	(419)
Despesas com depreciação e amortização	(203)	(140)	(203)	(141)
Outras despesas administrativas	(526)	(154)	(1.209)	(882)
	<u>(8.001)</u>	<u>(5.588)</u>	<u>(10.401)</u>	<u>(8.041)</u>

29. Despesas comerciais

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2010
Publicidade e propaganda	(44)	(5)	(3.536)	(4.934)
Stand de venda	-	-	(2.150)	(3.188)
Decoração de apartamento modelo	-	-	(989)	(1.523)
Comissões de vendas	(27)	(29)	(5.381)	(5.289)
Taxa de administração	-	-	(1.043)	(2.157)
	<u>(71)</u>	<u>(34)</u>	<u>(13.099)</u>	<u>(17.091)</u>

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

30. Receitas e despesas financeiras

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

	Controladora		Consolidado	
	1T2011	1T2010	1T2011	1T2010
Receitas de aplicações financeiras	2.862	80	6.860	1.438
Variação monetária ativa	431	310	3.578	3.502
Outras receitas financeiras	482	723	3.969	1.014
	<u>3.775</u>	<u>1.113</u>	<u>14.407</u>	<u>5.954</u>
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros pagos ou incorridos (a)	(2.365)	(4685)	(495)	(815)
Variação monetária passiva	(46)	(348)	(446)	(650)
Comissões e despesas bancárias	(8)	(4)	(191)	(242)
Outras despesas financeiras	(15)	(471)	(2.109)	(717)
	<u>(2.434)</u>	<u>(5.508)</u>	<u>(3.241)</u>	<u>(2.424)</u>
Financeiras líquidas	<u>1.341</u>	<u>(4.395)</u>	<u>11.166</u>	<u>3.530</u>

- (a) Os juros relativos às debêntures são considerados na controladora na rubrica de despesas financeiras. No consolidado, 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.

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011

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

31. Lucro por ação

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

Memória de cálculo do resultado por ação:

<i>Período</i>	<i>Lucro líquido do trimestre em R\$ mil</i>	<i>Quantidade ponderada de ações</i>	<i>Resultado por ação Básico e diluído - R\$</i>
<i>1 Trimestre 2010</i>	<i>33.126</i>	<i>52.597</i>	<i>0,5850</i>
<i>1 Trimestre 2011</i>	<i>41.423</i>	<i>65.097</i>	<i>0,6363</i>

Notas Explicativas

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2011
(em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

32. Administração da Companhia

Conselho de Administração

Nome	Posição
Henrique Borenstein	Presidente
Henry Borenstein	Vice Presidente
Moacir Teixeira da Silva	Conselheiro
Fernando Sampaio Ferreira	Conselheiro
Francisco Andrade Conde	Conselheiro Independente
Décio Tenerello	Conselheiro Independente
José Afonso Alves Castanheira	Conselheiro Independente

Diretoria

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

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

Acionistas em 31/03/2011	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	34.635.943	53,21	34.635.943	53,21
Administradores				
Conselho de Administração	2.966.336	4,56	2.966.336	4,56
Diretoria	26.418	0,04	26.418	0,04
Conselho Fiscal (1)	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-
Outros Acionistas	27.468.210	42,19	27.468.210	42,19
Total	65.096.907	100,00	65.096.907	100,00
Ações em Circulação	27.468.210	42,19	27.468.210	42,19

1) A Helbor Empreendimentos S.A. não possuía Conselho Fiscal instalado em 31/03/2011

Acionistas em 31/03/2010	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	27.383.625	52,06	27.383.625	52,06
Administradores				
Conselho de Administração	2.367.378	4,50	2.367.378	4,50
Diretoria	20.980	0,04	20.980	0,04
Conselho Fiscal (2)	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-
Outros Acionistas	22.824.924	43,40	22.824.924	43,40
Total	52.596.907	100,00	52.596.907	100,00
Ações em Circulação	22.824.924	43,40	22.824.924	43,40

2) A Helbor Empreendimentos S.A. não possuía Conselho Fiscal instalado em 31/03/2010.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Acionistas em 31/03/2011	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio	29.025.646	44,59	29.025.646	44,59
Dynamo Administração de Recursos Ltda (1)	5.805.164	8,92	5.805.164	8,92
Henrique Borenstein	5.610.297	8,62	5.610.297	8,62
Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S.A. (2)	4.732.186	7,27	4.732.186	7,27
Ações em Tesouraria	-	-	-	-
Outros	19.923.614	30,60	19.923.614	30,60
Total	65.096.907	100,00	65.096.907	100,00

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

2) O Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S.A. é uma gestora de fundos de investimentos;

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

Acionistas em 31/03/2011	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Henrique Borenstein	25.528.480	87,95	25.528.480	87,95
Maria de Castro Borenstein	3.497.166	12,05	3.497.166	12,05
Total	29.025.646	100,00	29.025.646	100,00

Cláusula de Arbitragem

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas da
Helbor Empreendimentos S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2011, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.2.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2011, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos

leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 16 de maio de 2011.

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC - 2SP 015.199/O-6

Alexandre De Labetta Filho
Contador CRC 1SP-182.396/O-2