

## A HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. ANUNCIA SEUS RESULTADOS DO 4T10 E 2010 LUCRO LÍQUIDO CRESCE 131% E ATINGE O RECORDE DE R\$ 182 MILHÕES EM 2010

**Mogi das Cruzes, 14 de março de 2010** – A Helbor Empreendimentos S.A. (BM&F BOVESPA: HBOR3), incorporadora residencial e comercial com presença em 10 estados e no Distrito Federal, abrangendo 28 cidades brasileiras, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2010 (4T10) e do ano de 2010. As informações apresentadas foram comparadas com o quarto trimestre de 2009 (4T09) e com o terceiro trimestre de 2010 (3T10), além da comparação anual entre 2010 e 2009. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

### Teleconferência sobre os Resultados do 4T10 e 2010

#### Português

**Data:** 15 de março de 2011  
**Hora:** 15:00 (Horário de Brasília)  
 14:00 (Horário de NY)  
**Tel:** +55 (11) 2188-0155  
**Código:** Helbor  
**Link para webcast:**  
<http://webcast.mz-ir.com/publico.aspx?codplataforma=2578>  
**Replay:** +55 (11) 2188-0155  
**Código:** Helbor

#### Inglês

**Data:** 15 de março de 2011  
**Hora:** 17:00 (Horário de Brasília)  
 16:00 (Horário de NY)  
**Tel:** +1 (973) 935-2966  
**Código:** 48553845  
**Link para webcast:**  
<http://webcast.mz-ir.com/publico.aspx?codplataforma=2579>  
**Replay:** +1(706) 645-9291  
**Código:** 48553845

#### Fale com RI

Roberval Lanera Toffoli  
 Bernardo Alonso S. Garcia  
 Eduardo Shima  
 E-mail: [ri@helbor.com.br](mailto:ri@helbor.com.br)  
 Telefones: (11) 3174-1211 ou (11) 4795-8555  
<http://ri.helbor.com.br/>

#### HBOR3

**Ações Emitidas:** 65.096.907  
**Preço de Fechamento\*:** R\$ 18,60  
**Valor de Mercado\*:** R\$ 1,21 bilhão  
 \* em 14/03/2011

- 📞 **O VGV Total Lançado** atingiu R\$ 367,3 milhões no 4T10, um crescimento de 10,9% em relação ao 4T09. No acumulado do ano de 2010, o **VGV Total Lançado** atingiu R\$ 1,7 bilhão, crescimento de 73,1% em relação ao ano de 2009. Do VGV Total Lançado, 84,5% foi vendido no próprio ano corrente.
- 📞 **O VGV Helbor Lançado** atingiu R\$ 285,1 milhões, uma leve queda de 5,7% em relação ao 4T09. No acumulado de 2010, o **VGV Helbor Lançado** atingiu R\$ 1,1 bilhão, crescimento de 27,9% em relação a 2009. Do VGV Helbor Lançado, 80,8% foi vendido no próprio ano corrente.
- 📞 **As Vendas Contratadas Totais** cresceram 7,3%, passando de R\$ 403,5 milhões no 4T09, para R\$ 432,8 milhões no 4T10. No ano de 2010, as **Vendas Contratadas Totais** cresceram 71,4%, passando de R\$ 1,2 bilhão em 2009, para mais de R\$ 2,0 bilhões em 2010.
- 📞 **No 4T10, as Vendas Contratadas Helbor** atingiram R\$ 318,4 milhões, uma redução de 14,5% em relação ao 4T09. As **Vendas Contratadas Helbor** totalizaram R\$ 1,4 bilhão em 2010, com crescimento de 33,6%, em relação ao mesmo período de 2009.
- 📞 **O Banco de Terrenos** totalizou R\$ 4,6 bilhões em 2010, com crescimento de 86,8% comparado com igual período de 2009. A parte Helbor totalizou R\$ 3,5 bilhões, com crescimento de 91,4% comparado com igual período de 2009.
- 📞 **A Receita Operacional Líquida** apresentou um crescimento de 14,9%, passando de R\$ 221,8 milhões no 4T09 para R\$ 254,8 milhões no 4T10. No acumulado de 12 meses o crescimento foi de 50,6%, passando de R\$ 655,3 milhões em 2009, para R\$ 987,2 milhões em 2010.
- 📞 **O Lucro Bruto** totalizou R\$ 76,3 milhões, crescimento de 19,7% em relação ao 4T09, com **Margem Bruta** de 30,0% (**Margem Bruta Ajustada** de 35,1%). Em 2010, o **Lucro Bruto** totalizou R\$ 313,1 milhões, crescimento de 63,8% em relação ao mesmo período de 2009, com **Margem Bruta** de 31,7% (**Margem Bruta Ajustada** de 35,3%).
- 📞 **EBITDA** somou R\$ 54,0 milhões, crescimento de 23,9% em relação ao 4T09, com **Margem EBITDA** de 21,2% (**Margem EBITDA Ajustada** de 26,5%). Em 2010, o **EBITDA** somou R\$ 228,6 milhões, crescimento de 76,8% em relação a 2009, com **Margem EBITDA** de 23,2% (**Margem EBITDA Ajustada** de 27,9%).
- 📞 **O Lucro Líquido** totalizou R\$ 48,1 milhões (lucro básico por ação de R\$ 0,7382) no quarto trimestre, crescimento de 71,1% em relação ao 4T09, com **Margem Líquida** de 18,9% (**Margem Líquida Ajustada** de 20,0%) e o ROAE anualizado de 27,3%. Em 2010, o **Lucro Líquido** totalizou R\$ 182,1 milhões (lucro básico por ação de R\$ 2,9318), crescimento de 131,4% em relação a 2009, com **Margem Líquida** de 18,4% (**Margem Líquida Ajustada** de 18,9%) e ROAE anualizado de 30,2%.

## INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

	4T10	4T09	Var. 4T10 x 4T09	3T10	Var. 4T10 x 3T10	2010	2009	Var. 2010 x 2009
VGV Total (R\$ mil)	367.291	331.259	10,9%	754.648	-51,3%	1.699.156	981.531	73,1%
VGV Helbor (R\$ mil)	285.094	302.413	-5,7%	427.713	-33,3%	1.139.785	891.465	27,9%
Empreendimentos Lançados	6	9	(3)	5	1	19	23	(4)
Unidades Lançadas	919	1.467	-548	1.411	-492	4.204	3.388	816
Vendas Contratadas Totais (R\$ mil)	432.776	403.496	7,3%	753.279	-42,5%	2.011.560	1.173.303	71,4%
Vendas Contratadas Helbor (R\$ mil)	318.417	372.357	-14,5%	446.219	-28,6%	1.410.827	1.055.875	33,6%
Unidades Vendidas	1.114	1.425	(311)	1.568	(454)	5.074	3.962	1.112
Land Bank - VGV Total (R\$ mil)	4.566.584	2.444.740	86,8%	3.991.618	14,4%			
Land Bank - VGV Helbor (R\$ mil)	3.453.240	1.804.034	91,4%	3.138.755	10,0%			
Número de Projetos	57	33	24	49	8			
Número de Unidades	11.738	8.345	3.393	10.878	860			
Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	254.787	221.819	14,9%	268.254	-5,0%	987.173	655.333	50,6%
Lucro Bruto (R\$ mil)	76.334	63.787	19,7%	92.257	-17,3%	313.067	191.173	63,8%
Margem Bruta (%)	30,0%	28,8%	120 bps	34,4%	-440 bps	31,7%	29,2%	250 bps
DGA / Receita Líquida (%)	3,7%	3,2%	50 bps	3,2%	50 bps	3,4%	3,5%	-10 bps
Lucro antes de IR e CSLL (R\$ mil)	61.842	37.569	64,6%	70.263	-12,0%	230.245	108.760	111,7%
Margem Operacional (%)	24,3%	16,9%	740 bps	26,2%	-190 bps	23,3%	16,6%	670 bps
EBITDA (R\$ mil)	53.960	43.562	23,9%	71.239	-24,3%	228.588	129.275	76,8%
Margem EBITDA (%)	21,2%	19,6%	160 bps	26,6%	-540 bps	23,2%	19,7%	350 bps
Lucro Líquido (R\$ mil)	48.055	28.093	71,1%	57.741	-16,8%	182.058	78.670	131,4%
Margem Líquida (%)	18,9%	12,7%	620 bps	21,5%	-260 bps	18,4%	12,0%	640 bps
Lucro por ação (R\$)	0,7382	0,5341	38,2%	0,8870	-16,8%	2,9318	1,4957	96,0%
Receitas a apropriar (R\$ mil)	1.570.613	1.063.810	47,6%	1.470.942	6,8%			
Resultados a apropriar (R\$ mil)	587.903	340.674	72,6%	545.405	7,8%			
Margem a apropriar (%)	37,4%	32,0%	540 bps	37,1%	30 bps			
Dívida Líquida com SFH (R\$ mil)	246.747	263.957	-6,5%	215.373	14,6%			
Dívida Líquida ex-SFH <sup>1</sup> (R\$ mil)	(95.272)	52.543	-281,3%	(75.032)	27,0%			
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	701.153	420.981	66,6%	704.984	-0,5%			
Dív. Líq (ex-SFH) <sup>1</sup> / Patrim. Líq. (%)	-13,6%	12,5%	-2610 bps	-10,6%	-300 bps			
Dív. Líq / Patrim. Líq. (%)	35,2%	62,7%	-2750 bps	30,6%	460 bps			

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

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Durante o ano de 2010, a economia brasileira continuou o processo de recuperação econômica pós crise dos mercados financeiros mundiais que afetaram a economia global, de maneira generalizada nos anos de 2008 e 2009, e em menor efeito no ano de 2010. Em 2010, o PIB brasileiro cresceu 7,5% em relação a 2009. Beneficiado pela baixa base de comparação do ano anterior, o crescimento acumulado do PIB em 2010 é o mais elevado desde 1986.

A inflação medida pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) fechou o ano de 2010 em 5,9%, 1,6 ponto percentual acima da taxa de 2009 (4,3%). A aceleração da inflação foi puxada, principalmente, pelo aumento dos preços dos alimentos. O IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) acumulou alta de 11,3% em 2010 e o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) avançou 7,6% no mesmo período.

O crédito imobiliário destinado ao financiamento à habitação para as pessoas físicas alcançou R\$ 138,8 bilhões em 2010, registrando expansão de 51,0% em relação ao saldo de R\$ 91,9 bilhões atingido em dezembro de 2009. Considerando-se também o financiamento para as pessoas jurídicas, o crédito para o setor imobiliário encerrou o ano de 2010 com um saldo de R\$ 189,2 bilhões, um aumento de 47,8% em relação ao saldo de R\$ 128,0 bilhões registrado em dezembro de 2009. Com esse desempenho consistente, o crédito habitacional para a pessoa física passou a representar 3,8% do PIB, 0,9 pontos percentuais superiores ao nível de 2,9% de 2009, e o crédito para o setor imobiliário atingiu 5,2% do PIB, 1,2 ponto percentual superior ao patamar de 4,0% registrado em 2009.

O ano de 2010 consolidou a posição de destaque da Helbor no mercado de incorporação imobiliária. Em 2010, a Helbor expandiu suas atividades para 4 novas cidades, evidenciando a sua estratégia de expansão geográfica, e realizou lançamentos de empreendimentos nos segmentos médio, médio-alto e alto padrão, além de salas comerciais, atestando a constante preocupação de diversificação de produtos.

Durante o ano de 2010, a Helbor lançou 19 empreendimentos, sendo 15 empreendimentos residenciais (10 no segmento médio, 2 no médio alto e 3 no alto padrão) e 4 empreendimentos de salas comerciais. A Helbor lançou 7 empreendimentos na cidade de São Paulo, 2 em Curitiba, 2 em Mogi das Cruzes, 1 em Brasília, 1 em Cuiabá, 1 em Diadema, 1 em Itajaí, 1 em Joinville, 1 em Nova Lima, 1 no Rio de Janeiro e 1 em Santos. O volume total lançado em 2010 atingiu R\$ 1,699 bilhão e a parte Helbor R\$ 1,411 bilhão, crescimentos de 73,1% e 33,6%, respectivamente, em relação a 2009.

Em 2010, o volume de vendas contratadas totais alcançou R\$ 2,0 bilhões e a parte Helbor R\$ 1,4 bilhão, crescimentos de 71,4% e 33,6%, respectivamente, em relação a 2009, com um total de 5.074 unidades comercializadas. É importante destacar que 84,5% do VGV total lançado em 2010 foi vendido dentro do próprio ano, sendo 80,8% quando se analisa o VGV parte Helbor.

O Banco de Terrenos para futuros lançamentos totalizou R\$ 4,6 bilhões no encerramento de 2010, totalizando 57 empreendimentos a serem lançados. Estes empreendimentos estão bem distribuídos nas cidades e segmentos em que a Helbor atua.

A receita operacional líquida aumentou 50,6% para R\$ 987,2 milhões. O lucro bruto expandiu 63,8%, para R\$ 313,1 milhões e a margem bruta atingiu 31,7% (35,3% ajustada). As despesas gerais e administrativas somaram R\$ 33,1 milhões, correspondendo a 3,4% da receita líquida do período, atestando a capacidade de crescimento da Helbor, com controle de custo e expansão de margens. Por fim, o lucro líquido no acumulado do ano totalizou R\$ 182,1 milhões (lucro básico por ação R\$ 2,9318), um crescimento de 131,4% em relação ao mesmo período do ano passado e a margem líquida atingiu 18,4% (margem líquida ajustada de 18,9%).

A Helbor confia em seus fundamentos e acredita que a sua estratégia baseada em formação de banco de terrenos de giro rápido, diversificação geográfica e de produtos, parcerias estratégica nas atividades de incorporação imobiliária e comercialização, administração financeira conservadora e rigidez no controle de custos operacionais serão diferenças importantes no ano de 2011, no qual o mercado de incorporação imobiliária tende a ser mais competitivo.

## LANÇAMENTOS

No 4T10, a Helbor lançou 6 empreendimentos, sendo 5 residenciais e 1 comercial. Seguindo nossa filosofia de diversificação regional, lançamos empreendimentos residenciais em Diadema, São Paulo e Mogi das Cruzes e o Comercial foi lançado em Joinville. No encerramento de 2010, a Helbor lançou 19 empreendimentos, sendo 15 empreendimentos residenciais (10 no segmento médio, 2 no médio alto e 3 no alto padrão) e 4 empreendimentos de salas comerciais. A Helbor lançou 7 empreendimentos na cidade de São Paulo, 2 em Curitiba, 2 em Mogi das Cruzes, 1 em Brasília, 1 em Cuiabá, 1 em Diadema, 1 em Itajaí, 1 em Joinville, 1 em Nova Lima, 1 no Rio de Janeiro e 1 em Santos. Destaque no quarto trimestre é o empreendimento Vitta Parque em Diadema (São Paulo), com um VGV total de R\$ 117,8 milhões, sendo 50% a parte Helbor.

O VGV total somou R\$ 367,3 milhões no 4T10, aumento de 10,9% em relação ao 4T09. A parte Helbor atingiu R\$ 285,1 milhões (77,6% do VGV total), tendo uma leve redução em relação ao 3T09, (-5,7%). Em de 2010, o VGV total atingiu R\$ 1,7 bilhão e a parte Helbor R\$ 1,1 bilhão, crescimentos de 73,1% e 27,9%, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2009.

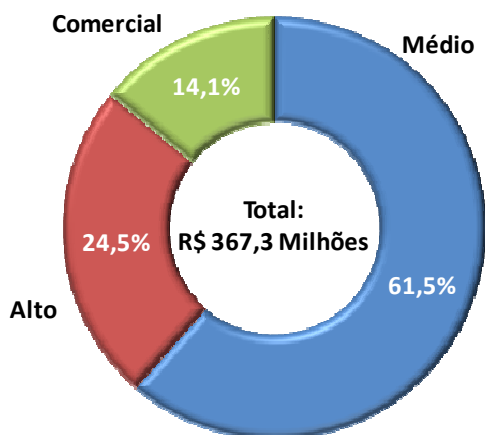
A tabela a seguir detalha os 19 empreendimentos lançados em 2010:

Empreendimento	Data	Localização	Segmento	Total de Unidades	Total de Unidades Líquidas*	VGV Total (R\$ Mil)*	VGV Helbor (R\$ Mil)*
Helbor Home Flex Pacaembu	jan/10	São Paulo - SP	Médio	192	152	39.348	39.348
Helbor Park Elegance	jan/10	Cuiabá - MT	Médio Alto	68	65	46.789	42.110
Helbor Home Club Itajaí	fev/10	Itajaí - SC	Médio	184	180	77.376	69.638
Helbor Espaço e Vida Ipoema 2	mar/10	Mogi das Cruzes - SP	Médio	240	218	42.205	42.205
Helbor Sunshine Gonzaga	mar/10	Santos - SP	Médio	82	82	43.536	39.182
Isla Life Style	mar/10	Brasília - DF	Médio	586	586	202.534	101.267
<b>Total 1T10 - 6 Empreendimentos</b>				<b>1.352</b>	<b>1.283</b>	<b>451.788</b>	<b>333.750</b>
Helbor Offices São Paulo II	jun/10	São Paulo - SP	Comercial	230	230	71.153	49.807
Helbor Offices Champagnat	jun/10	Curitiba - PR	Comercial	292	246	54.276	43.421
<b>Total 2T10 - 2 Empreendimentos</b>				<b>522</b>	<b>476</b>	<b>125.429</b>	<b>93.228</b>
Double Life Ecoville	jul/10	Curitiba - PR	Alto	58	46	49.328	39.462
Verano Stay	jul/10	Rio de Janeiro - RJ	Médio	338	338	106.953	74.867
Comercial Casa das Caldeiras	ago/10	São Paulo - SP	Comercial	535	535	225.437	112.719
Residencial Casa das Caldeiras	set/10	São Paulo - SP	Médio Alto	384	384	344.528	172.264
Helbor Trend Vila da Serra	set/10	Nova Lima - MG	Médio	96	76	28.401	28.401
<b>Total 3T10 - 5 Empreendimentos</b>				<b>1.411</b>	<b>1.379</b>	<b>754.648</b>	<b>427.713</b>
Vitta Parque	out/10	Diadema - SP	Médio	342	336	117.834	58.917
Edition Vila Nova	nov/10	São Paulo - SP	Alto	28	28	37.241	26.069
Helbor New Tatuapé	dez/10	São Paulo - SP	Médio	76	74	40.360	28.252
Helbor L'Alto Perdizes	dez/10	São Paulo - SP	Alto	48	43	52.649	52.649
Helbor Offices Joinville	dez/10	Joinville - SC	Comercial	241	236	51.619	51.619
Helbor Spazio Club Alto do Ipiranga	dez/10	Mogi das Cruzes - SP	Médio	184	184	67.588	67.588
<b>Total 4T10 - 6 Empreendimentos</b>				<b>919</b>	<b>901</b>	<b>367.291</b>	<b>285.094</b>
<b>Total 20110 - 19 Empreendimentos</b>				<b>4.204</b>	<b>4.039</b>	<b>1.699.156</b>	<b>1.139.785</b>

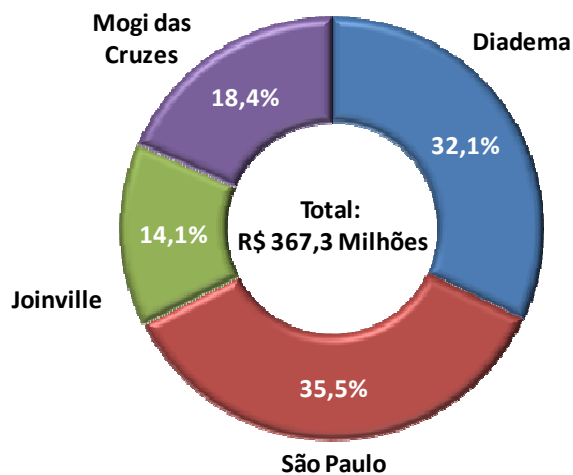
\* Líquidas de Permutas.

Os gráficos abaixo apresentam o detalhamento dos lançamentos do 4T10:

**Abertura por Perfil de Produto**

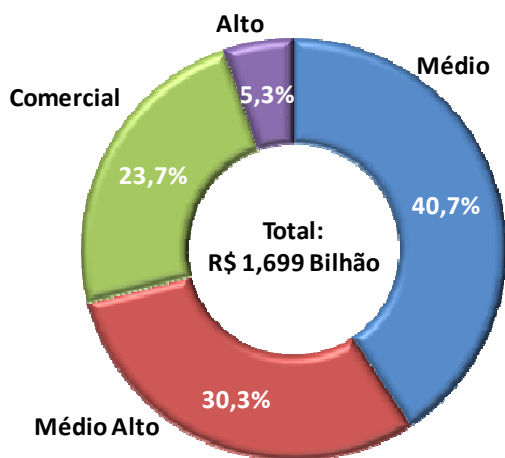


**Abertura por Cidade**

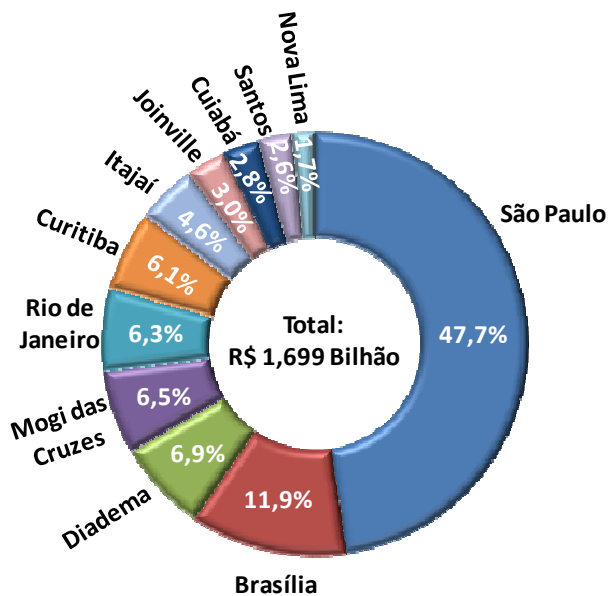


Os empreendimentos lançados em 2010 estavam bem diversificados geograficamente e distribuídos nos segmentos médio, médio alto e comercial, conforme apresentado no gráfico a seguir:

**Abertura por Perfil de Produto**

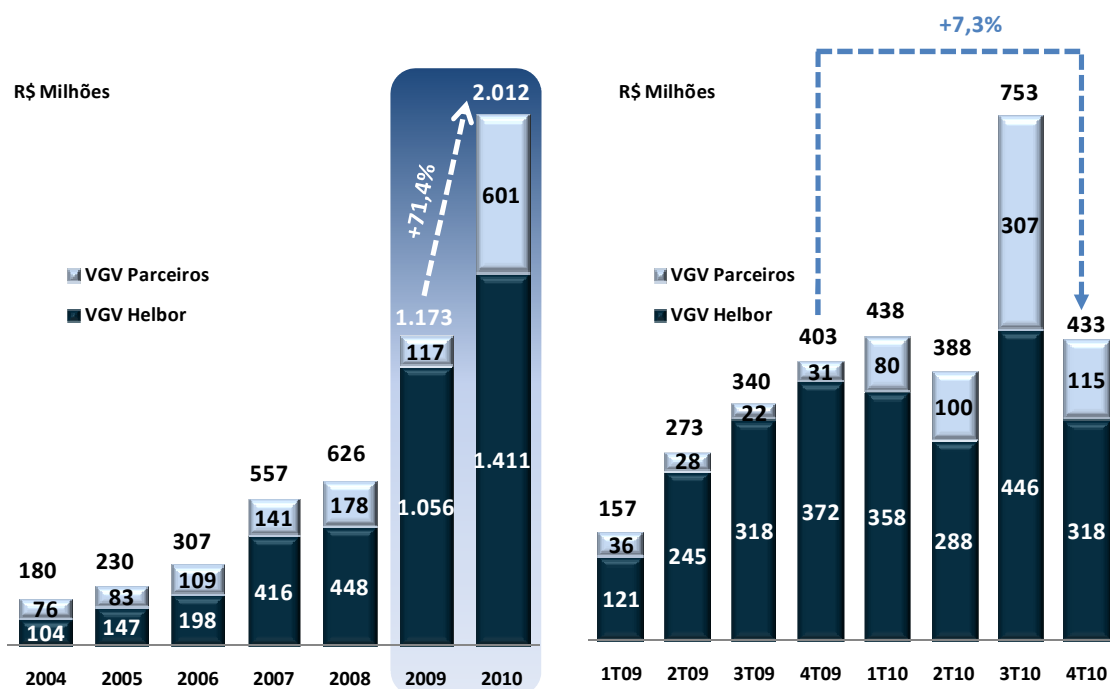


**Abertura por Cidade**



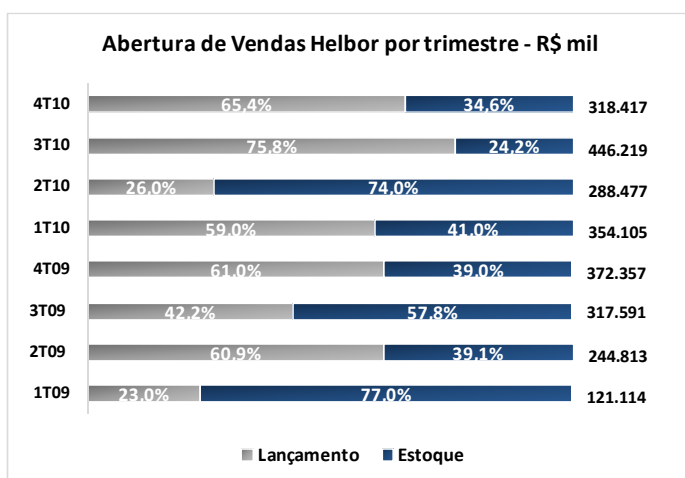
## VENDAS CONTRATADAS

No 4T10, as vendas contratadas totais atingiram R\$ 432,8 milhões, aumento de 7,3% em relação ao 4T09, com um total de 1.114 unidades comercializadas. As vendas parte Helbor somaram R\$ 318,4 milhões, queda de 14,5% em relação ao 4T09, explicada, basicamente pela menor participação da Helbor no VGV vendido no 4T10. Do total de vendas parte Helbor do 4T10, 65,4% referem-se a vendas de unidades lançadas no período e 34,6% às vendas de estoques de lançamentos realizados em trimestres anteriores. Em 2010, o volume de vendas contratadas totais alcançou R\$ 2,0 bilhões e a parte Helbor R\$ 1,4 bilhão, crescimentos de 71,4% e 33,6%, respectivamente, em relação a 2009, com um total de 5.074 unidades comercializadas. Do total de vendas parte Helbor de 2010, 66,9% referem-se às vendas de unidades lançadas no período e 33,1% vendas de estoques de lançamentos realizados em anos anteriores.



Os destaques de vendas do 4T10 foram os seguintes:

**Vitta Parque** – O primeiro empreendimento da Helbor em Diadema (São Paulo). Mais um sucesso de vendas, tendo mais de 90% de suas 342 unidades vendidas no trimestre.



**Helbor New Tatuapé** – Mais de 90% de suas 76 unidades vendidas no fim de semana do lançamento;

**Helbor Spazio Club Alto do Ipiranga** – 100% de suas 184 unidades vendidas no fim de semana do lançamento;

**Helbor Offices Joinville** – 80% de suas 241 unidades vendidas no mês do lançamento.

As vendas contratadas do 4T10 e de 2010 foram bem distribuídas geograficamente e em termos de perfil de

produto, conforme demonstrado nas tabelas a seguir:

4T10				
Região	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
São Paulo	119.406	84.544	166	70,8%
Diadema	109.286	54.643	308	50,0%
Mogi das Cruzes	78.455	70.113	233	89,4%
Nova Lima	17.471	17.470	45	100,0%
Santos	12.189	10.733	17	88,1%
Rio de Janeiro	9.093	6.365	28	70,0%
Guarulhos	8.432	4.216	22	50,0%
Bertioga	3.013	3.013	11	100,0%
São José dos Campos	2.231	2.230	2	100,0%
São Gonçalo	1.753	1.227	18	70,0%
Taubaté	1.530	1.454	3	95,0%
Santo André	642	642	1	100,0%
<b>Sudeste - Total</b>	<b>363.501</b>	<b>256.650</b>	<b>854</b>	<b>70,6%</b>
Goiânia	15.691	10.983	49	70,0%
Brasília	298	149	1	50,0%
Cuiabá	1.465	1.319	2	90,0%
<b>Centro Oeste - Total</b>	<b>17.453</b>	<b>12.451</b>	<b>52</b>	<b>71,3%</b>
Joinville	40.510	40.004	181	98,7%
Curitiba	7.366	5.893	15	80,0%
Itajaí	2.040	1.836	5	90,0%
<b>Sul - Total</b>	<b>49.916</b>	<b>47.732</b>	<b>201</b>	<b>95,6%</b>
Fortaleza	1.382	1.244	5	90,0%
Salvador	524	341	2	65,0%
<b>Nordeste - Total</b>	<b>1.906</b>	<b>1.584</b>	<b>7</b>	<b>83,1%</b>
<b>Total</b>	<b>432.776</b>	<b>318.417</b>	<b>1.114</b>	<b>73,6%</b>

4T10				
Segmento	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
<b>Médio</b>	269.011	193.959	714	72,1%
<b>Médio Alto</b>	54.461	34.056	66	62,5%
<b>Alto</b>	47.049	40.528	38	86,1%
<b>Comercial</b>	43.684	41.523	210	95,1%
<b>Loteamento</b>	9.956	1.759	41	17,7%
<b>Médio Baixo</b>	8.616	6.593	45	76,5%
<b>Total</b>	<b>432.776</b>	<b>318.417</b>	<b>1.114</b>	<b>73,6%</b>

2010				
Região	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
São Paulo	877.220	558.100	1.694	63,6%
Mogi das Cruzes	150.198	141.264	555	94,1%
Santos	112.384	99.115	217	88,2%
Rio de Janeiro	102.991	72.094	336	70,0%
Diadema	109.286	54.643	308	50,0%
Guarulhos	43.670	21.835	117	50,0%
São José dos Campos	42.146	42.142	65	100,0%
Nova Lima	25.908	25.905	67	100,0%
Bertioga	21.599	21.598	80	100,0%
São Caetano	15.783	14.205	94	90,0%
Taubaté	10.710	10.174	23	95,0%
São Gonçalo	9.846	6.892	91	70,0%
Santo André	4.039	4.039	6	100,0%
<b>Sudeste - Total</b>	<b>1.525.782</b>	<b>1.072.007</b>	<b>3.653</b>	<b>70,3%</b>
Brasília	204.926	102.463	580	50,0%
Goiânia	61.489	43.104	156	70,1%
Cuiabá	38.233	34.410	51	90,0%
<b>Centro Oeste - Total</b>	<b>304.647</b>	<b>179.977</b>	<b>787</b>	<b>59,1%</b>
Joinville	56.134	54.065	211	96,3%
Curitiba	66.417	53.133	259	80,0%
Itajaí	45.389	40.850	111	90,0%
<b>Sul - Total</b>	<b>167.939</b>	<b>148.048</b>	<b>581</b>	<b>88,2%</b>
Fortaleza	8.884	7.996	35	90,0%
Salvador	4.308	2.800	18	65,0%
<b>Nordeste - Total</b>	<b>13.192</b>	<b>10.796</b>	<b>53</b>	<b>81,8%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>2.011.560</b>	<b>1.410.827</b>	<b>5.074</b>	<b>70,1%</b>

2010				
Segmento	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
<b>Médio</b>	900.874	652.317	2.502	72,4%
<b>Médio Alto</b>	491.358	314.524	617	64,0%
<b>Comercial</b>	418.534	268.952	1.423	64,3%
<b>Alto</b>	114.816	104.335	99	90,9%
<b>Médio Baixo</b>	75.868	68.914	390	90,8%
<b>Loteamento</b>	10.111	1.786	43	17,7%
<b>Total Geral</b>	<b>2.011.560</b>	<b>1.410.827</b>	<b>5.074</b>	<b>70,1%</b>

## ESTOQUE

O estoque total no encerramento do 4T10 somou R\$ 469,2 milhões, sendo R\$ 377,3 milhões referentes à parte Helbor. Em relação ao 3T10, o estoque total apresentou redução de R\$ 11,1 milhões, ou 2,3%, e a parte Helbor teve um leve aumento de R\$ 3,9 milhões, ou 1,1%.

Por mais um trimestre, as vendas em estoques manteve-se forte, seguindo a nossa estratégia de manter- um em nível de estoque de unidades concluídas reduzido.

As tabelas a seguir apresentam a abertura do estoque por cidade e por perfil de produto, no 4T10:

(R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
São Paulo	89.844	19,1%	77.517	20,5%
Guarulhos	30.246	6,4%	15.123	4,0%
Santos	28.113	6,0%	23.555	6,2%
Taubaté	24.407	5,2%	23.186	6,1%
Mogi das Cruzes	16.748	3,6%	16.102	4,3%
São Gonçalo	15.804	3,4%	11.063	2,9%
Diadema	10.177	2,2%	5.089	1,3%
Bertioga	4.215	0,9%	4.215	1,1%
Nova Lima	2.930	0,6%	2.930	0,8%
São Caetano	2.805	0,6%	2.525	0,7%
Rio de Janeiro	2.534	0,5%	1.774	0,5%
Santo André	749	0,2%	749	0,2%
<b>Sudeste - Total</b>	<b>228.574</b>	<b>48,7%</b>	<b>183.828</b>	<b>48,7%</b>
Goiânia	75.940	16,2%	52.605	13,9%
Cuiabá	11.961	2,5%	10.765	2,9%
Brasília	10.055	2,1%	5.753	1,5%
<b>Centro Oeste - Total</b>	<b>97.956</b>	<b>20,9%</b>	<b>69.123</b>	<b>18,3%</b>
Joinville	54.839	11,7%	51.071	13,5%
Itajaí	40.780	8,7%	36.702	9,7%
Curitiba	38.073	8,1%	30.459	8,1%
<b>Sul - Total</b>	<b>133.692</b>	<b>28,5%</b>	<b>118.231</b>	<b>31,3%</b>
Salvador	7.745	1,7%	5.034	1,3%
Fortaleza	1.248	0,3%	1.123	0,3%
<b>Nordeste - Total</b>	<b>8.993</b>	<b>1,9%</b>	<b>6.157</b>	<b>1,6%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>469.215</b>	<b>100,0%</b>	<b>377.339</b>	<b>100,0%</b>

(R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Médio Alto	239.892	51,1%	198.101	52,5%
Médio	112.045	23,9%	78.583	20,8%
Alto	74.047	15,8%	65.115	17,3%
Comercial	42.778	9,1%	35.087	9,3%
Médio Baixo	453	0,1%	453	0,1%
<b>Total</b>	<b>469.215</b>	<b>100,0%</b>	<b>377.339</b>	<b>100,0%</b>

A tabela a seguir apresenta o estoque de unidade no 4T10, em função do período de lançamento:

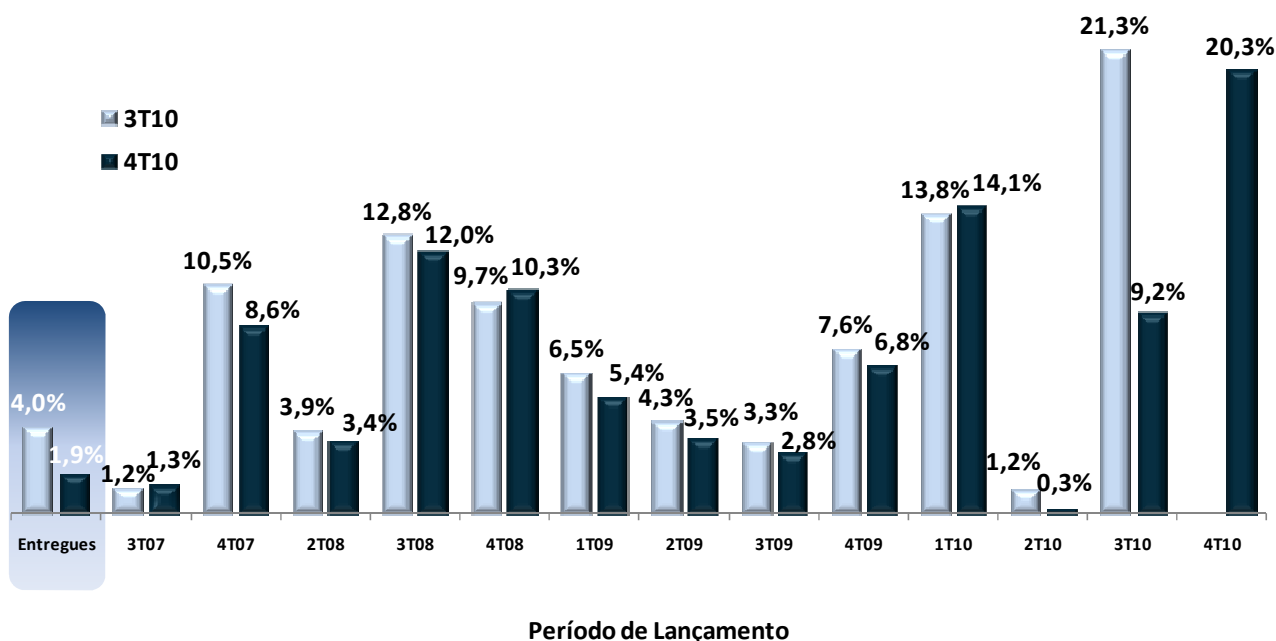
Período de Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Unidades Prontas	9.168	2,0%	7.182	1,9%
3T07	7.745	1,7%	5.034	1,3%
4T07	50.762	10,8%	32.570	8,6%
2T08	17.126	3,6%	12.708	3,4%
3T08	56.210	12,0%	45.449	12,0%
4T08	43.849	9,3%	38.696	10,3%
1T09	23.950	5,1%	20.429	5,4%
2T09	18.926	4,0%	13.343	3,5%
3T09	10.864	2,3%	10.672	2,8%
4T09	34.416	7,3%	25.724	6,8%
1T10	61.865	13,2%	53.153	14,1%
2T10	1.462	0,3%	1.084	0,3%
3T10	42.936	9,2%	34.681	9,2%
4T10	89.935	19,2%	76.615	20,3%
<b>Total</b>	<b>469.215</b>	<b>100,0%</b>	<b>377.339</b>	<b>100,0%</b>

A tabela a seguir detalha o estoque de unidades de prontas, no encerramento do 4T10:

(R\$ Mil)	Cidade	# de Unidades	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Helbor Resort Aracaty	Bertioga	5	2.879	31,4%	2.879	40,1%
Residencial Coral Gables	Santos	3	1.838	20,0%	1.654	23,0%
Absolut Business Style	Goiânia	3	1.695	18,5%	678	9,4%
Helbor Resort Reserva do Mar	Bertioga	4	1.336	14,6%	1.336	18,6%
Helbor Tower	Mogi das Cruzes	10	1.074	11,7%	430	6,0%
Aton Business *	Goiânia	26 g	277	3,0%	152	2,1%
IL Terrazo Company	São Paulo	2	40	0,4%	36	0,5%
New Bussiness Style *	Goiânia	2 g	29	0,3%	18	0,2%
<b>Total - Unidades Prontas</b>		<b>27</b>	<b>9.168</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.182</b>	<b>100,0%</b>

\* Garagens

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



Como se pode observar, houve queda no volume do estoque de unidades em construção na maior parte dos períodos analisados, desde o terceiro trimestre de 2007 até o quarto trimestre de 2010.

O sucesso de vendas da Helbor é decorrente de um intenso trabalho de pré-vendas, que se traduz numa alta velocidade de comercialização durante o período de lançamento, mas também de um forte trabalho de vendas de unidades em estoque.

O estoque de unidades entregues corresponde a 1,9% do estoque parte Helbor do 4T10.

## RESULTADOS A APROPRIAR

O resultado a apropriar totalizou R\$ 587,9 milhões no 4T10, um aumento de 72,6% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. A margem a apropriar atingiu 37,4%, apresentando um aumento de 538 bps e 30 bps, quando comparado com o 4T09 e 3T10, respectivamente.

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

(R\$ Mil)	4T10	4T09	Var. 4T10 x 4T09	3T10	Var. 4T10 x 3T10
Receita Bruta a Apropriar	1.630.112	1.104.110	47,6%	1.526.665	6,8%
Impostos sobre Vendas	(59.499)	(40.300)	47,6%	(55.723)	6,8%
<b>Receita Líquida a Apropriar</b>	<b>1.570.613</b>	<b>1.063.810</b>	47,6%	<b>1.470.942</b>	6,8%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar <sup>1</sup>	(982.710)	(723.136)	35,9%	(925.537)	6,2%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>587.903</b>	<b>340.674</b>	72,6%	<b>545.405</b>	7,8%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>37,4%</i>	<i>32,0%</i>	<b>538 bps</b>	<i>37,1%</i>	<b>30 bps</b>
Despesas Comerciais a Apropriar	(44.126)	(31.855)	38,5%	(39.432)	11,9%

<sup>1</sup> Incluso no custo encargos financeiros referentes aos juros das debêntures

## BANCO DE TERRENOS

No período encerrado em dezembro de 2010, o banco de terrenos somava 973,0 mil m<sup>2</sup>, com 57 projetos, totalizando um VGV Total potencial de R\$ 4,6 bilhões. A parte Helbor corresponde a R\$ 3,5 bilhões, ou 75,6% do total.

Os contratos com proprietários estão focados preferencialmente em permutas, notadamente os terrenos adquiridos até dezembro de 2010, sendo que o nível de permutas atingiu 72,5% do nosso estoque de terrenos, bastante superior ao patamar de 45% registrado no mesmo período de 2009, reduzindo a necessidade de desembolso de caixa nas aquisições.

É importante destacar que aproximadamente 56,7% do nosso banco de terrenos, no segmento residencial, é formado por empreendimentos com valor médio por unidade abaixo de R\$ 500 mil, podendo ser financiados com recurso do FGTS.

As tabelas a seguir apresentam a abertura do banco de terrenos por cidade e por segmento, nos quais participaremos como incorporadores, no encerramento de dezembro de 2010:

Cidade / Região	Área Útil Total (m <sup>2</sup> )	VGV Total	VGV Helbor	% sobre VGV Total	Nº de Projetos	Nº de Unidades
São Paulo	197.233	1.277.430	1.020.336	28,0%	18	3.583
São Bernardo do Campo	154.873	580.456	445.923	12,7%	5	1.280
Campinas	116.603	477.494	290.840	10,5%	5	990
Mogi das Cruzes	134.010	472.582	424.222	10,3%	6	1.628
São José dos Campos	96.146	379.149	305.473	8,3%	3	540
Rio de Janeiro	27.077	200.099	120.059	4,4%	1	315
Santos	26.818	140.743	120.527	3,1%	3	372
Guarulhos	29.640	100.776	83.644	2,2%	1	416
Nova Lima	18.163	81.734	62.117	1,8%	1	192
Belo Horizonte	7.603	60.821	33.768	1,3%	1	226
Barueri	10.851	65.106	26.042	1,4%	1	200
Santo Andre	10.057	40.227	37.127	0,9%	1	96
Jundiaí	6.417	35.294	15.215	0,8%	1	111
<b>Total Sudeste</b>	<b>835.491</b>	<b>3.911.911</b>	<b>2.985.295</b>	<b>85,7%</b>	<b>47</b>	<b>9.949</b>
Brasília	24.323	203.178	100.146	4,4%	2	260
<b>Total Centro Oeste</b>	<b>24.323</b>	<b>203.178</b>	<b>100.146</b>	<b>4,4%</b>	<b>2</b>	<b>260</b>
Joinville	18.576	68.731	68.731	1,5%	1	136
Curitiba	8.433	37.949	26.298	0,8%	1	130
<b>Total Sul</b>	<b>27.009</b>	<b>106.680</b>	<b>95.030</b>	<b>2,3%</b>	<b>2</b>	<b>266</b>
Salvador	52.430	231.851	171.100	5,1%	4	853
Fortaleza	34.232	112.966	101.669	2,5%	2	410
<b>Total Nordeste</b>	<b>86.662</b>	<b>344.816</b>	<b>272.769</b>	<b>7,6%</b>	<b>6</b>	<b>1.263</b>
<b>Total Geral</b>	<b>973.485</b>	<b>4.566.584</b>	<b>3.453.240</b>	<b>100,0%</b>	<b>57</b>	<b>11.738</b>

Segmento	Área Útil Total (m <sup>2</sup> )	VGV Total	VGV Helbor	% sobre VGV Total	Nº de Projetos	Nº de Unidades	Valor Médio (R\$/unidade)
<b>Médio</b>	478.256	1.929.362	1.481.859	42,2%	25	5.020	384
<b>Comercial</b>	153.392	1.116.228	802.722	24,4%	14	3.249	344
<b>Médio Alto</b>	173.264	879.484	669.571	19,3%	7	1.180	745
<b>Médio Baixo</b>	128.900	437.216	366.359	9,6%	8	2.117	207
<b>Alto</b>	39.672	204.295	132.728	4,5%	3	172	1.188
<b>Total</b>	<b>973.485</b>	<b>4.566.584</b>	<b>3.453.240</b>	<b>100,0%</b>	<b>57</b>	<b>11.738</b>	<b>389</b>

Cidade / Região	Área Útil Total (m <sup>2</sup> )	VGV Total	VGV Helbor	% sobre VGV Total
FGTS	508.887	1.957.021	1.532.368	56,7%
Fora do FGTS	311.206	1.493.336	1.118.149	43,3%
<b>Total Residencial</b>	<b>820.093</b>	<b>3.450.357</b>	<b>2.650.517</b>	<b>100,0%</b>
Comercial	153.392	1.116.228	802.722	24,4%
<b>Total Geral</b>	<b>973.485</b>	<b>4.566.584</b>	<b>3.453.240</b>	<b>100,0%</b>

## RECEITA OPERACIONAL

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

(R\$ Mil)	4T10	4T09	Var. 4T10 x 4T09	3T10	Var. 4T10 x 3T10	2010	2009	Var. 2010 x 2009
Venda de imóveis	275.254	236.917	16,2%	289.711	-5,0%	1.054.394	704.522	49,7%
Taxa de administração	21	835	-97,5%	230	-90,9%	1.504	1.989	-24,4%
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>275.275</b>	<b>237.752</b>	<b>15,8%</b>	<b>289.941</b>	<b>-5,1%</b>	<b>1.055.898</b>	<b>706.511</b>	<b>49,5%</b>
(-) Ajuste a valor presente	(3.625)	(2.276)	59,3%	(3.339)	8,6%	(6.732)	(12.602)	-46,6%
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(7.846)	(4.121)	90,4%	(8.784)	-10,7%	(26.812)	(13.987)	91,7%
(-) Impostos sobre vendas	(9.017)	(9.536)	-5,4%	(9.564)	-5,7%	(35.181)	(24.589)	43,1%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>254.787</b>	<b>221.819</b>	<b>14,9%</b>	<b>268.254</b>	<b>-5,0%</b>	<b>987.173</b>	<b>655.333</b>	<b>50,6%</b>
Cancelamentos e descontos concedidos / Receita Bruta (%)	2,9%	1,7%	120 bps	3,0%	-10 bps	2,5%	2,0%	50 bps
Impostos sobre vendas / Receita Bruta (%)	3,3%	4,0%	-70 bps	3,3%	-	3,3%	3,5%	-20 bps

## RECEITA OPERACIONAL BRUTA

A receita operacional bruta cresceu 15,8%, passando de R\$ 237,8 milhões no 4T09, para R\$ 275,3 milhões no 4T10. Em 2010, a receita operacional bruta totalizou R\$ 1,06 bilhão, registrando uma expansão de 49,5% em relação ao patamar de R\$ 706,5 milhões registrado em 2009. Este crescimento é reflexo, principalmente, da evolução do custo incorrido (incluindo o custo do terreno) das unidades vendidas e das vendas de unidades concluídas. As vendas dos lançamentos de 2010 responderam por 21,6% da receita reconhecida no ano, enquanto os empreendimentos lançados/concluídos em anos anteriores somaram 78,4%.

## RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida cresceu 14,9%, passando de R\$ 221,8 milhões no 4T09, para R\$ 254,8 milhões no 4T10. Em 2010, a receita operacional líquida totalizou R\$ 987,2 milhões, registrando uma expansão de 50,6% em relação ao patamar de R\$ 655,3 milhões registrado em 2009. No trimestre, o crescimento da receita operacional líquida inferior à evolução da receita operacional bruta ocorreu, basicamente, em função dos aumentos do AVP e cancelamentos e descontos concedidos. No ano, o crescimento da receita operacional líquida inferior à evolução da receita operacional bruta ocorreu, basicamente, em função do AVP.

## LUCRO BRUTO

(R\$ Mil)	4T10	4T09	Var. 4T10 x 4T09	3T10	Var. 4T10 x 3T10	2010	2009	Var. 2010 x 2009
Receita Operacional Líquida	254.787	221.819	14,9%	268.254	-5,0%	987.173	655.333	50,6%
Custos Operacionais	(178.453)	(158.032)	12,9%	(175.997)	1,4%	(674.106)	(464.160)	45,2%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>76.334</b>	<b>63.787</b>	<b>19,7%</b>	<b>92.257</b>	<b>-17,3%</b>	<b>313.067</b>	<b>191.173</b>	<b>63,8%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>30,0%</b>	<b>28,8%</b>	<b>120 bps</b>	<b>34,4%</b>	<b>-440 bps</b>	<b>31,7%</b>	<b>29,2%</b>	<b>250 bps</b>
Receita Operacional Líquida	254.787	221.819	14,9%	268.254	-5,0%	987.173	655.333	50,6%
(-) Ajuste a valor presente	(3.625)	(2.276)	59,3%	(3.339)	8,6%	(6.732)	(12.602)	-46,6%
Receita Operacional Líquida Ajustada	258.412	224.095	15,3%	271.593	-4,9%	993.905	667.935	48,8%
Custos Operacionais	(178.453)	(158.032)	12,9%	(175.997)	1,4%	(674.106)	(464.160)	45,2%
(-) Encargos Financeiros	(10.868)	(8.060)	34,8%	(9.285)	17,0%	(31.542)	(15.387)	105,0%
Custos Operacionais Ajustados	(167.585)	(149.972)	11,7%	(166.712)	0,5%	(642.564)	(448.773)	43,2%
<b>Lucro Bruto Ajustado</b>	<b>90.827</b>	<b>74.123</b>	<b>22,5%</b>	<b>104.881</b>	<b>-13,4%</b>	<b>351.341</b>	<b>219.162</b>	<b>60,3%</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>35,1%</b>	<b>33,1%</b>	<b>200 bps</b>	<b>38,6%</b>	<b>-350 bps</b>	<b>35,3%</b>	<b>32,8%</b>	<b>250 bps</b>

O lucro bruto aumentou 19,7%, passando de R\$ 63,8 milhões no 4T09, para R\$ 76,3 milhões no 4T10. A margem bruta atingiu 30,0% no trimestre (margem bruta ajustada de 35,1%). Na comparação anual, o lucro bruto se expandiu 63,8%, passando de R\$ 191,2 milhões em 2009, para R\$ 313,1 milhões em 2010. A margem bruta atingiu 31,7% no acumulado do ano (margem bruta ajustada de 35,3%).

## CUSTOS COM VENDAS DE IMÓVEIS

O custo com venda de imóveis aumentou 12,9%, passando de R\$ 158,0 milhões no 4T09, para R\$ 178,5 milhões no 4T10. Na comparação anual, o custo com venda de imóveis aumentou 45,2%, passando de R\$ 464,2 milhões em 2009, para R\$ 674,1 milhões. O crescimento do custo com venda de imóveis, tanto na comparação trimestral quanto na comparação do acumulado do ano, está diretamente relacionado à evolução das obras dos empreendimentos em construção e à apropriação de juros de financiamento de obras e das debêntures, das permutas físicas.

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

(R\$ Mil)	4T10	4T09	Var. 4T10 x 4T09	3T10	Var. 4T10 x 3T10	2010	2009	Var. 2010 x 2009
Receita Operacional Líquida	254.787	221.819	14,9%	268.254	-5,0%	987.173	655.333	50,6%
Despesas Gerais e Administrativas (DGA)	(9.363)	(7.090)	32,1%	(8.453)	10,8%	(33.102)	(22.950)	44,2%
Despesas Comerciais	(14.182)	(17.098)	-17,1%	(18.576)	-23,7%	(68.344)	(51.641)	32,3%
<b>Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (DGAC)</b>	<b>(23.545)</b>	<b>(24.188)</b>	<b>-2,7%</b>	<b>(27.029)</b>	<b>-12,9%</b>	<b>(101.446)</b>	<b>(74.591)</b>	<b>36,0%</b>
<b>DGA / Receita Operacional Líquida (%)</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,2%</b>	<b>50 bps</b>	<b>3,2%</b>	<b>50 bps</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,5%</b>	<b>-10 bps</b>
<b>Despesas Comerciais / Receita Operacional Líquida (%)</b>	<b>5,6%</b>	<b>7,7%</b>	<b>-210 bps</b>	<b>6,9%</b>	<b>-130 bps</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,9%</b>	<b>-100 bps</b>
<b>DGAC / Receita Operacional Líquida (%)</b>	<b>9,2%</b>	<b>10,9%</b>	<b>-170 bps</b>	<b>10,1%</b>	<b>-90 bps</b>	<b>10,3%</b>	<b>11,4%</b>	<b>-110 bps</b>

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 9,4 milhões no 4T10, com acréscimo de 32,1% em comparação ao 4T09. As despesas gerais e administrativas representaram 3,7% da receita operacional líquida

receita operacional líquida. Em 2010, O DGA representou apenas 3,4% da receita operacional líquida de 2010, patamar praticamente estável em comparação a 2009. Estes números atestam que a Helbor tem sido capaz de crescer as suas operações, mantendo uma gestão de controle de custos rígida, posicionado-a como uma das empresas mais eficientes do setor.

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

(R\$ Mil)	2010	2009	Var. 2010 x 2009
Pessoal	12.133	8.230	47,4%
Serviços Profissionais	8.717	7.015	24,3%
Ocupação	3.467	2.504	38,5%
Honorários da Diretoria e do Conselho de Administração	2.910	1.565	85,9%
Despesas Legais	1.729	1.139	51,8%
Despesas com Depreciação e Amortização	664	468	41,9%
Materiais Gerais	427	343	24,5%
Outras Despesas Administrativas	3.055	1.686	81,2%
<b>Total das Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>33.102</b>	<b>22.950</b>	<b>44,2%</b>

## DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais representaram 5,6% da receita operacional líquida do 4T10, apresentando uma queda de 210 pontos base em relação ao 4T09, quando representaram 7,7% da receita líquida. Em 2010, as despesas comerciais representaram 6,9% da receita operacional líquida, decréscimo de 100 pontos base em relação a 2009, quando representaram 7,9% da receita operacional líquida.

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

(R\$ Mil)	2010	2009	Var. 2010 x 2009
Comissões de Vendas	23.997	15.689	53,0%
Publicidade e Propaganda	22.105	19.177	15,3%
Stand de Venda	12.073	9.605	25,7%
Decoração de Apartamento Modelo	6.030	4.548	32,6%
Taxa de Administração	4.050	2.885	40,4%
Provisões para perda de Créditos	89	-263	-133,8%
<b>Total das Comerciais</b>	<b>68.344</b>	<b>51.641</b>	<b>32,3%</b>

## RESULTADO FINANCEIRO

As receitas de aplicações financeiras totalizaram R\$ 16,5 milhões em 2010, um aumento de 145,9% em relação a 2009. O total de receitas financeiras somou R\$ 45,2 milhões, um aumento de 236,5% em comparação ao mesmo período do ano anterior. O crescimento das receitas financeiras, tanto na comparação trimestral, quanto na comparação anual, pode ser atribuído a: i) incremento da receita de aplicações financeira decorrente, principalmente, do aumento de capital concluído no 2T10 e da emissão das debêntures concluída no 4T10, que implicou num aumento do saldo médio em caixa; ii) aumento da receita com juros sobre contratos; iii) variações monetárias ativas.

No período encerrado em dezembro de 2010, as despesas financeiras somaram R\$ 13,0 milhões, um aumento de 123,0% em relação a 2009. No trimestre, o crescimento pode ser explicado pelo aumento de despesas com juros de empréstimos. No ano, o aumento pode ser explicado pelo aumento de despesas com juros de empréstimos e pelos descontos concedidos.

O quadro abaixo detalha a abertura receitas e despesas financeiras em bases anuais:

(R\$ Mil)	2010	2009	Var. 2010 x 2009
Receitas de Aplicações Financeiras	16.465	6.695	145,9%
Variação Monetária Ativa	16.210	-	-
Outras Receitas Financeiras	12.479	6.722	85,6%
<b>Total de Receitas Financeiras</b>	<b>45.154</b>	<b>13.417</b>	<b>236,5%</b>
Juros Pagos ou Incorridos	(3.651)	(2.157)	69,3%
Variação Monetária Passiva	(2.358)	(1.696)	39,0%
Comissões de Despesas Bacárias	(715)	(566)	26,3%
Outras Despesas Financeiras	(6.241)	(1.395)	347,4%
<b>Total de Despesas Financeiras</b>	<b>(12.965)</b>	<b>(5.814)</b>	<b>123,0%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>32.189</b>	<b>7.603</b>	<b>323,4%</b>

## EBITDA

(R\$ Mil)	4T10	4T09	Var. 4T10 x 4T09	3T10	Var. 4T10 x 3T10	2010	2009	Var. 2010 x 2009
<b>Resultado Operacional</b>	<b>63.841</b>	<b>40.985</b>	<b>55,8%</b>	<b>73.566</b>	<b>-13,2%</b>	<b>243.734</b>	<b>123.779</b>	<b>96,9%</b>
(-) Receitas Financeiras	17.404	3.287	429,5%	10.666	63,2%	45.154	13.417	236,5%
(+) Despesas Financeiras	5.185	794	553,0%	2.464	110,4%	12.965	5.813	123,0%
(+) Depreciação e Amortização	2.338	5.070	-53,9%	5.875	-60,2%	17.043	13.100	30,1%
<b>EBITDA</b>	<b>53.960</b>	<b>43.562</b>	<b>23,9%</b>	<b>71.239</b>	<b>-24,3%</b>	<b>228.588</b>	<b>129.275</b>	<b>76,8%</b>
Receita Operacional Líquida	254.787	221.819	14,9%	268.254	-5,0%	987.173	655.333	50,6%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>21,2%</b>	<b>19,6%</b>	<b>160 bps</b>	<b>26,6%</b>	<b>-540 bps</b>	<b>23,2%</b>	<b>19,7%</b>	<b>350 bps</b>
<b>EBITDA</b>	<b>53.960</b>	<b>43.562</b>	<b>23,9%</b>	<b>71.239</b>	<b>-24,3%</b>	<b>228.588</b>	<b>129.275</b>	<b>76,8%</b>
(+) Ajuste a valor presente	3.625	2.276	59,3%	3.339	8,6%	6.732	12.602	-46,6%
(+) Encargos Financeiros no Custo	10.868	8.060	34,8%	9.285	17,0%	42.410	23.447	80,9%
(-) Resultado não recorrente*	-	-	-	-	-	790	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>68.453</b>	<b>53.898</b>	<b>27,0%</b>	<b>83.863</b>	<b>-18,4%</b>	<b>276.940</b>	<b>165.324</b>	<b>67,5%</b>
Receita Operacional Líquida Ajustada	258.412	224.095	15,3%	271.593	-4,9%	993.905	667.935	48,8%
<b>Margem EBITDA Ajustada</b>	<b>26,5%</b>	<b>24,1%</b>	<b>240 bps</b>	<b>30,9%</b>	<b>-440 bps</b>	<b>27,9%</b>	<b>24,8%</b>	<b>310 bps</b>

O EBITDA apresentou expansão de 23,9%, passando de R\$ 43,6 milhões no 4T09, para R\$ 54,0 milhões no 4T10. A margem EBITDA atingiu 21,2% (margem EBITDA ajustada de 26,5%). No acumulado do ano, o EBITDA aumentou 76,8%, passando de R\$ 129,3 milhões em 2009 para R\$ 228,6 milhões em 2010, com margem EBITDA de 23,2% (margem EBITDA ajustada de 27,9%).

## LUCRO LÍQUIDO

(R\$ Mil)	4T10	4T09	Var. 4T10 x 4T09	3T10	Var. 4T10 x 3T10	2010	2009	Var. 2010 x 2009
Receita Operacional Líquida	254.787	221.819	14,9%	268.254	-5,0%	987.173	655.333	50,6%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>48.055</b>	<b>28.093</b>	<b>71,1%</b>	<b>57.741</b>	<b>-16,8%</b>	<b>182.058</b>	<b>78.670</b>	<b>131,4%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>18,9%</b>	<b>12,7%</b>	<b>620 bps</b>	<b>21,5%</b>	<b>-260 bps</b>	<b>18,4%</b>	<b>12,0%</b>	<b>640 bps</b>
Receita Operacional Líquida Ajustada	258.412	224.095	15,3%	271.593	-4,9%	993.905	667.935	48,8%
Lucro Líquido	48.055	28.093	71,1%	57.741	-16,8%	182.058	78.670	131,4%
(-) Ajuste a valor presente	(3.625)	(2.276)	59,3%	(3.339)	8,6%	(6.732)	(12.602)	-46,6%
(-) Resultado não recorrente líquido*	-	-	-	-	-	790	-	-
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>51.680</b>	<b>30.369</b>	<b>70,2%</b>	<b>61.080</b>	<b>-15,4%</b>	<b>188.000</b>	<b>91.272</b>	<b>106,0%</b>
<b>Margem Líquida Ajustada</b>	<b>20,0%</b>	<b>13,6%</b>	<b>640 bps</b>	<b>22,5%</b>	<b>-250 bps</b>	<b>18,9%</b>	<b>13,7%</b>	<b>520 bps</b>

\* Processo judicial deferido a favor da Helbor.

O lucro líquido aumentou 71,1%, passando de R\$ 28,1 milhões no 4T09 para R\$ 48,1 milhões no 4T10, com margem líquida de 18,9% (margem líquida ajustada de 20%) e ROAE anualizado (lucro líquido do período/PL médio, anualizado linearmente) de 27,3%. No acumulado do ano, o lucro líquido aumentou 131,4%, passando de R\$ 78,7 milhões em 2009 para R\$ 182,1 milhões em 2010, com margem líquida de 18,4% (margem líquida ajustada de 18,9%) e ROAE anualizado de 30,2% (lucro líquido do período/PL médio, anualizado linearmente).

## RECEBÍVEIS PERFORMADOS

O total de recebíveis, líquidos de AVP, atingiu R\$ 974,9 milhões no 4T10, sendo R\$ 842,2 milhões, líquido de AVP, referentes às unidades em construção, R\$ 132,7 milhões de unidades concluídas e R\$ 3,7 milhões outros crédito. A

evolução dos recebíveis de unidades concluídas está compatível com os empreendimentos entregues no período, sendo que a Helbor vai continuar a sua política de repasse e securitização de recebíveis, preservando assim a liquidez de seu balanço.

As tabelas a seguir apresentam a abertura dos recebíveis, incluindo o saldo do ajuste a valor presente e outros créditos do 4T10, 3T10 e 4T09:

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	4T10	4T09	4T10 x 4T09	4T10	4T09	4T10 x 4T09	4T10	4T09	4T10 x 4T09
Títulos a Receber *	132.248	78.753	67,9%	872.044	546.762	59,5%	1.004.292	625.515	60,6%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(33.524)	(26.793)	25,1%	(33.524)	(26.793)	25,1%
Outros Créditos	439,0	312,0	40,7%	3.677	3.665	0,3%	4.116	3.977	3,5%
<b>Total</b>	<b>132.687</b>	<b>79.065</b>	<b>67,8%</b>	<b>842.197</b>	<b>523.634</b>	<b>60,8%</b>	<b>974.884</b>	<b>602.699</b>	<b>61,8%</b>

\* Líquidos de PDD.

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	4T10	3T10	4T10 x 3T10	4T10	3T10	4T10 x 3T10	4T10	3T10	4T10 x 3T10
Títulos a Receber *	132.248	190.008	-30,4%	872.044	760.617	14,6%	1.004.292	950.625	5,6%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(33.524)	(29.792)	12,5%	(33.524)	(29.792)	12,5%
Outros Créditos	439	269	63,2%	3.677	3.479	5,7%	4.116	3.748	9,8%
<b>Total</b>	<b>132.687</b>	<b>190.277</b>	<b>-30,3%</b>	<b>842.197</b>	<b>734.304</b>	<b>14,7%</b>	<b>974.884</b>	<b>924.581</b>	<b>5,4%</b>

\* Líquidos de PDD.

## CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de disponibilidades totalizou R\$ 304,5 milhões no encerramento do 4T10, um aumento de 224,9% em relação ao saldo existente no encerramento do mesmo período do ano passado. O aumento nas disponibilidades é consequência do aumento de capital de R\$ 150 milhões e da emissão de debêntures de R\$ 90 milhões concluídos no 2T10 e 4T10, respectivamente. É importante ressaltar que a Helbor não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

No período encerrado em dezembro de 2010, o endividamento totalizou R\$ 551,3 milhões, um aumento de 54,1% em relação a 2009. 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, 46,9% da dívida da Companhia é de longo prazo.

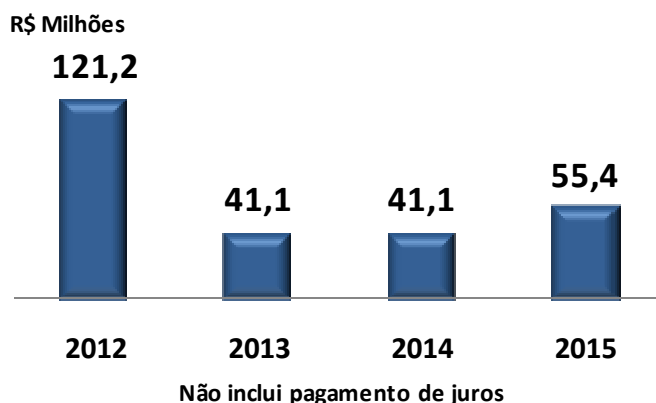
A tabela a seguir apresenta os saldos de empréstimos, financiamentos de obra e debêntures e a respectiva abertura em curto prazo e longo prazo, com relação aos encerramentos do 4T10, 4T09 e 3T10:

Endividamento (R\$ Mil)	4T10	4T09	Var. 4T10 x 4T09	3T10	Var. 4T10 x 3T10
Empréstimos	1.458	3.742	-61,0%	1.740	-16,2%
Financiamento de Obra	342.019	211.414	61,8%	290.405	17,8%
Debêntures	207.809	142.540	45,8%	112.035	85,5%
<b>Endividamento Total</b>	<b>551.286</b>	<b>357.696</b>	<b>54,1%</b>	<b>404.180</b>	<b>36,4%</b>
Curto Prazo	292.479	213.470	37,0%	248.022	17,9%
Longo Prazo	258.807	144.226	79,4%	156.158	65,7%

Os financiamentos para construção dos imóveis estão sujeitos a juros de 10,5% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR) e garantidos pelas hipotecas dos respectivos imóveis. Os empréstimos, tendo como garantia notas promissórias e avais dos acionistas controladores são remunerados a taxa de 1,35% a.m., com vencimentos até Março de 2011.

As debêntures emitidas em outubro de 2010 são remuneradas a taxa de CDI mais 1,80% a.a.

O gráfico a seguir apresenta o cronograma para pagamento e amortização das dívidas, conforme apurado no encerramento de dezembro de 2010:



A dívida líquida da Helbor representava 35,2% do patrimônio líquido (-13,6%, ou seja, o caixa líquido é superior ao endividamento, excluindo-se o SFH, que está diretamente vinculado à carteira de recebíveis), o que atesta que a estrutura de capital da Helbor está pouco alavancada e ainda há espaço para novas captações, se forem necessárias.

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da dívida líquida, com relação aos encerramentos do 4T10, 4T09 e 3T10:

Endividamento (R\$ Mil)	4T10	4T09	Var. 4T10 x 4T09	3T10	Var. 4T10 x 3T10
Endividamento Total	551.286	357.696	54,1%	404.180	36,4%
Disponibilidades	304.539	93.739	224,9%	188.807	61,3%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>246.747</b>	<b>263.957</b>	<b>-6,5%</b>	<b>215.373</b>	<b>14,6%</b>
Financiamento de Obra (SFH)	342.019	211.414	61,8%	290.405	17,8%
<b>Dívida Líquida (ex-SFH) <sup>1</sup></b>	<b>(95.272)</b>	<b>52.543</b>	<b>-281,3%</b>	<b>(75.032)</b>	<b>27,0%</b>
Patrimônio Líquido	701.153	420.981	66,6%	704.984	-0,5%
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>35,2%</b>	<b>62,7%</b>	<b>-2750 bps</b>	<b>30,6%</b>	<b>460 bps</b>
<b>Dívida Líquida (ex-SFH) <sup>1</sup> / Patrimônio Líquido</b>	<b>-13,6%</b>	<b>12,5%</b>	<b>-2610 bps</b>	<b>-10,6%</b>	<b>-300 bps</b>

<sup>1</sup> excluindo o SFH que está diretamente vinculado a carteira de recebíveis

## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VGV** – Valor Geral de Vendas.

## ANEXO I – EMPREENDIMENTOS (% Vendido Líquido de Permutas e Distratos)

Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid	Nº de Unidades Líquidas*	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor (R\$ mil)	% Vendido *	Evolução da Obra (%)
Helbor Home Flex Gonzaga	out-06	Entregue	Santos	Médio	144	144	28.000	22.400	100%	100%
Helbor Infinite	out-06	Entregue	São Paulo	Médio	98	98	30.500	24.400	100%	100%
New Bussines Style	nov-06	Entregue	Goiânia	Comercial	195	153	44.987	26.992	97%	100%
Helbor Resort Reserva do Mar	dez-06	Entregue	Bertioga	Médio	108	108	22.500	22.500	96%	100%
Esplanada Life Club	dez-06	ago-11	S. José dos Campos	Médio Alto	208	189	71.992	64.793	100%	99%
Residencial Helbor Acqualife	dez-06	Entregue	São Paulo	Médio Alto	150	128	89.916	89.916	100%	100%
Absolute Business Style	abr-07	Entregue	Goiânia	Comercial	222	221	27.935	11.174	73%	100%
Helbor Espaço e Vida Pacaembú	mai-07	Entregue	São Paulo	Médio	116	116	47.119	47.119	98%	100%
Coral Gables	mai-07	Entregue	Santos	Médio Alto	192	192	94.934	85.441	98%	100%
Helbor Trend Jardins	jun-07	Entregue	São Paulo	Médio	118	88	30.815	22.980	100%	100%
Helbor Victoria Home Club	jul-07	Entregue	Joinville	Médio Alto	69	69	35.056	28.045	100%	100%
Alpha Park	set-07	Entregue	Salvador	Médio	174	174	38.437	24.984	83%	100%
Vivere Ibirapuera	set-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	38	32	26.922	26.922	100%	100%
Helbor Tendence	out-07	fev-11	São Paulo	Médio Alto	54	52	61.746	61.746	100%	96%
Pensilvania By Helbor	out-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	40	35	25.175	21.854	100%	100%
Condominium Parque Club	nov-07	mar-11	São Paulo	Médio	714	714	207.000	103.500	90%	92%
Helbor Reserva do Itapety	dez-07	abr-11	Mogi das Cruzes	Médio	154	154	60.013	60.013	92%	97%
Green Lifestyle	dez-07	Entregue	Goiânia	Médio	180	163	35.000	24.500	75%	100%
Cap Ferrat	dez-07	mar-11	Santos	Médio Alto	140	124	108.925	98.033	94%	95%
Helbor Horizons	dez-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	46	41	28.622	28.622	100%	100%
Chateau Flamboyant	abr-08	jul-11	Goiânia	Médio Alto	57	51	28.000	19.600	53%	71%
Bella Città	mai-08	dez-11	Mogi das Cruzes	Loteamento	653	625	41.000	7.245	100%	-
Helbor Trend Pacaembu	mai-08	jun-11	São Paulo	Médio Alto	168	101	35.600	21.600	100%	77%
Felice Parque da Moóca	jun-08	jun-11	São Paulo	Médio Alto	56	56	23.600	14.160	79%	85%
Helbor Home Clube Itapety	jun-08	abr-11	Mogi das Cruzes	Médio Alto	176	154	68.100	68.100	93%	96%
Breeze Life Style	ago-08	ago-11	Goiânia	Médio Alto	108	93	28.157	19.710	44%	70%
Privilège Liceu	set-08	ago-11	Campinas	Médio Alto	116	116	49.717	49.717	99%	75%
Ekobé Espaço e Vida	set-08	out-11	Taubaté	Médio Alto	128	128	55.967	44.774	65%	55%
Vision Du Parc	set-08	ago-11	Goiânia	Médio Alto	39	39	33.500	23.450	72%	72%
Helbor Sur La Cité	out-08	jul-11	São Paulo	Alto	34	34	36.017	35.657	100%	76%
Bella Città – Villaggio 1	nov-08	dez-11	Mogi das Cruzes	Loteamento	201	181	12.537	2.215	98%	-
Helbor Magnifique	nov-08	nov-11	Joinville	Médio Alto	102	98	84.111	75.700	60%	48%

Splendido Life Style	nov-08	jun-11	Brasília	Médio Alto	47	47	28.627	20.039	89%	74%
Helbor Ipoema	nov-08	jun-11	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	194	165	33.950	23.765	97%	58%
Helbor Offices Vila Rica	dez-08	dez-11	Santos	Comercial	661	507	114.837	91.869	99%	52%
Bella Città – Villaggio 2	dez-08	dez-11	Mogi das Cruzes	Loteamento	226	204	12.978	2.293	98%	-
Helbor Encanto Bela Vista	dez-08	dez-11	Santo André	Médio Alto	38	38	26.392	26.389	97%	55%
L'art Vila Rica	fev-09	jan-12	Santos	Alto	22	22	30.064	24.051	55%	48%
Bossa Nova Lifestyle	fev-09	nov-11	Goiânia	Médio Alto	116	116	39.704	27.793	77%	61%
Helbor Home Flex Cambuí	fev-09	fev-12	Campinas	Médio Alto	84	84	17.562	17.562	100%	54%
Helbor Tresór Moema	mar-09	nov-11	São Paulo	Alto	21	13	29.610	17.766	69%	56%
Helbor Offices Norte Sul	abr-09	abr-12	Campinas	Comercial	238	232	46.275	46.275	100%	29%
Chateau Bougainville	abr-09	mar-12	Goiânia	Médio-Alto	50	45	38.825	27.178	62%	37%
Helbor Bella Vita 1	mai-09	abr-12	São Paulo	Médio	168	137	27.746	27.746	96%	30%
Helbor The Stage	jun-09	jun-12	São Paulo	Alto	21	13	40.553	24.332	100%	15%
Helbor Bella Vita 2	jun-09	mai-12	São Paulo	Médio	192	157	32.627	32.627	98%	24%
Helbor Belvedere Jd. das Colinas	jun-09	jun-12	S. José dos Campos	Médio-Alto	216	202	137.831	137.831	100%	29%
Helbor Spazio Vitta	jul-09	jul-12	São Paulo	Médio	278	278	89.249	89.249	91%	15%
Helbor Offices São Paulo	ago-09	ago-12	São Paulo	Comercial	140	140	32.388	32.388	100%	15%
Helbor Offices Jd. das Colinas	ago-09	ago-12	S. José dos Campos	Comercial	368	296	52.008	52.008	100%	7%
Helbor Trend Joinville	set-09	set-12	Joinville	Médio	102	102	35.830	32.247	97%	24%
Parque das Águas Empresarial	out-09	nov-11	São Gonçalo	Comercial	336	336	39.596	27.717	75%	25%
Helbor Offices São Caetano	out-09	out-12	São Caetano do Sul	Comercial	278	278	47.916	47.916	99%	0%
Helbor Giardino Bella Vita	out-09	out-12	São Paulo	Médio	216	176	48.940	48.940	98%	13%
Helbor Trend Santos Dumont	out-09	set-12	Fortaleza	Médio	88	88	22.254	20.029	95%	5%
Helbor True Perdizes	nov-09	out-12	São Paulo	Médio Alto	30	21	13.961	13.961	100%	13%
Helbor Espaço & Vida Ipoema	dez-09	nov-12	Mogi da Cruzes	Médio Baixo	240	218	39.860	39.860	100%	4%
Helbor Ampliatto	dez-09	nov-12	São Paulo	Médio	138	136	45.123	45.123	96%	2%
Jazz Life Style	dez-09	dez-12	Goiânia	Médio Alto	73	62	36.905	25.834	74%	13%
Helbor Prime Hauss	dez-09	nov-12	Joinville	Médio Alto	68	68	36.704	33.034	100%	18%
Helbor Home Flex Pacaembu	jan-10	jan-13	São Paulo	Médio	192	152	39.348	39.348	100%	0%
Helbor Park Elegance	jan-10	jan-13	Cuiabá	Médio Alto	68	65	46.789	42.110	75%	3%
Helbor Home Club Itajai	fev-10	fev-13	Itajai	Médio	184	180	77.376	69.638	55%	0%
Helbor Espaço e Vida Ipoema 2	mar-10	fev-13	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	218	42.205	42.205	100%	0%
Helbor Sunshine Gonzaga	mar-10	mar-13	Santos	Médio	82	82	43.536	39.182	94%	0%

Isla Life Style	mar-10	jun-13	Brasília	Médio	586	586	202.534	101.267	98%	0%
Helbor Offices São Paulo II	jun-10	jun-13	São Paulo	Comercial	230	230	71.153	49.807	100%	19%
Helbor Offices Champagnat	jun-10	jun-13	Curitiba	Comercial	292	246	54.276	43.421	99%	0%
Double Life Ecoville	jul-10	jun-13	Curitiba	Alto	58	46	49.328	39.462	30%	10%
Verano Stay	jul-10	fev-13	Rio de Janeiro	Médio	338	338	106.953	74.867	99%	0%
Comercial Casa das Caldeiras	ago-10	jul-13	São Paulo	Comercial	535	535	225.437	112.719	100%	0%
Residencial Casa das Caldeiras	set-10	dez-13	São Paulo	Médio Alto	384	384	344.528	172.264	100%	0%
Helbor Trend Vila da Serra	set-10	set-13	Nova Lima	Médio	96	76	28.401	28.401	88%	0%
Vitta Parque	out-10	out-13	Diadema	Médio	342	336	117.834	58.917	92%	0%
Edition Vila Nova	nov-10	set-13	São Paulo	Alto	28	28	37.241	26.069	46%	0%
Helbor New Tatuapé	dez-10	nov-13	São Paulo	Médio	76	74	40.360	28.252	78%	0%
Helbor L'Alto Perdizes	dez-10	jan-14	São Paulo	Alto	48	43	52.649	52.649	35%	0%
Helbor Offices Joinville	dez-10	nov-13	Joinville	Comercial	241	236	51.619	51.619	73%	0%
Helbor Spazio Club Alto do Ipiranga	dez-10	jan-14	Mogi das Cruzes	Médio	184	184	67.588	67.588	96%	0%

\* Líquido de permutas e distratos.

## ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(R\$ Mil)	4T10	4T09	Var. 4T10 x 4T09	3T10	Var. 4T10 x 3T10	2010	2009	Var. 2010 x 2009
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>275.275</b>	<b>237.752</b>	<b>15,8%</b>	<b>289.941</b>	<b>-5,1%</b>	<b>1.055.898</b>	<b>706.511</b>	<b>49,5%</b>
Com venda de imóveis	275.254	236.917	16,2%	289.711	-5,0%	1.054.394	704.522	49,7%
(+/-) Ajuste a valor presente	(3.625)	(2.276)	59,3%	(3.339)	8,6%	(6.732)	(12.602)	-46,6%
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(7.846)	(4.121)	90,4%	(8.784)	-10,7%	(26.812)	(13.987)	91,7%
(-) Impostos sobre vendas	(9.017)	(9.536)	-5,4%	(9.564)	-5,7%	(35.181)	(24.589)	43,1%
Com taxa de administração	21	835	-97,5%	230	-90,9%	1.504	1.989	-24,4%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>254.787</b>	<b>221.819</b>	<b>14,9%</b>	<b>268.254</b>	<b>-5,0%</b>	<b>987.173</b>	<b>655.333</b>	<b>50,6%</b>
<b>Custos Operacionais</b>	<b>(178.453)</b>	<b>(158.032)</b>	<b>12,9%</b>	<b>(175.997)</b>	<b>1,4%</b>	<b>(674.106)</b>	<b>(464.160)</b>	<b>45,2%</b>
Com venda de imóveis	(178.453)	(158.032)	12,9%	(175.997)	1,4%	(674.106)	(464.160)	45,2%
<b>Lucro bruto</b>	<b>76.334</b>	<b>63.787</b>	<b>19,7%</b>	<b>92.257</b>	<b>-17,3%</b>	<b>313.067</b>	<b>191.173</b>	<b>63,8%</b>
<b>Receitas e (despesas) Operacionais</b>								
Despesas Gerais e Administrativas	(9.363)	(7.090)	32,1%	(8.453)	10,8%	(33.102)	(22.950)	44,2%
Despesas Comerciais	(14.182)	(17.098)	-17,1%	(18.576)	-23,7%	(68.344)	(51.641)	32,3%
Despesas Financeiras	(5.185)	(794)	553,0%	(2.464)	110,4%	(12.965)	(5.813)	123,0%
Receitas Financeiras	17.404	3.287	429,5%	10.666	63,2%	45.154	13.417	236,5%
Outras receitas e (despesas)	(1.167)	(1.107)	5,4%	136	-958,1%	(76)	(407)	-81,3%
Amortização de Intangível	(1.999)	(3.416)	-41,5%	(3.303)	-39,5%	(13.489)	(15.019)	-10,2%
	<b>(14.492)</b>	<b>(26.218)</b>	<b>-44,7%</b>	<b>(21.994)</b>	<b>-34,1%</b>	<b>(82.822)</b>	<b>(82.413)</b>	<b>0,5%</b>
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>	<b>61.842</b>	<b>37.569</b>	<b>64,6%</b>	<b>70.263</b>	<b>-12,0%</b>	<b>230.245</b>	<b>108.760</b>	<b>111,7%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(10.402)	(6.401)	62,5%	(10.119)	2,8%	(36.354)	(20.622)	76,3%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>51.440</b>	<b>31.168</b>	<b>65,0%</b>	<b>60.144</b>	<b>-14,5%</b>	<b>193.891</b>	<b>88.138</b>	<b>120,0%</b>
Lucro Líquido atribuível à:								
<b>Acionistas não controladores</b>	<b>(3.385)</b>	<b>(3.075)</b>	<b>10,1%</b>	<b>(2.403)</b>	<b>40,9%</b>	<b>(11.833)</b>	<b>(9.468)</b>	<b>25,0%</b>
<b>Acionistas controladores</b>	<b>48.055</b>	<b>28.093</b>	<b>71,1%</b>	<b>57.741</b>	<b>-16,8%</b>	<b>182.058</b>	<b>78.670</b>	<b>131,4%</b>

## ANEXO III – BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (R\$ Mil)	2010	2009	Var. 2010 x 2009
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes a caixa	304.539	93.739	224,9%
Contas a receber	641.746	330.373	94,2%
Imóveis a comercializar	589.664	349.449	68,7%
Impostos e contribuições a recuperar	4.553	3.253	40,0%
Despesas com vendas a apropriar	39.402	25.078	57,1%
Partes Relacionadas	0	0	
Outros ativos	3.045	2.880	5,7%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.582.949</b>	<b>804.772</b>	<b>96,7%</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>			
Contas a receber	333.138	272.326	22,3%
Imóveis a comercializar	144.482	40.303	258,5%
Depósitos judiciais	2.045	1.684	21,4%
Outros ativos	495	1.395	-64,5%
	<b>480.160</b>	<b>315.708</b>	<b>52,1%</b>
Imobilizado	13.085	16.153	-19,0%
Intangível	23.022	26.180	-12,1%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>516.267</b>	<b>358.041</b>	<b>44,2%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.099.216</b>	<b>1.162.813</b>	<b>80,5%</b>
PASSIVO (R\$ Mil)	2010	2009	Var. 2010 x 2009
<b>Passivo circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	292.479	213.470	37,0%
Fornecedores	54.061	43.190	25,2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	16.627	7.009	137,2%
Tributos diferidos	42.413	20.967	102,3%
Adiantamento de clientes	89.713	55.318	62,2%
Credores por imóveis compromissados	51.537	9.335	452,1%
Contas a pagar	13.581	9.416	44,2%
Aquisições de participações societárias	2.386	15.237	-84,3%
Dividendos a pagar	51.886	22.421	131,4%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>614.683</b>	<b>396.363</b>	<b>55,1%</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
<b>Exigível a longo prazo</b>			
Empréstimos e financiamentos	258.807	144.226	79,4%
Tributos diferidos	22.712	17.613	29,0%
Adiantamento de clientes	408.357	139.687	192,3%
Credores por imóveis compromissados	14.241	2.361	503,2%
Contas a pagar	5.164	3.227	60,0%
Aquisições de participações societárias	17.319	0	-
Provisão para contingências	10.003	7.964	25,6%
Débitos com participantes em SCPs	20.103	21.539	-6,7%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>756.706</b>	<b>336.617</b>	<b>124,8%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	490.941	340.941	44,0%
(-) Gasto com oferta pública de ações	-13.236	-13.236	0,0%
Reserva Legal	15.781	6.678	136,3%
Retenção de Lucros	207.667	86.598	139,8%
Participação de acionistas não controladores	26.674	8.852	201,3%
	<b>727.827</b>	<b>429.833</b>	<b>69,3%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.099.216</b>	<b>1.162.813</b>	<b>80,5%</b>

ANEXO IV – FLUXO DE CAIXA

(R\$ Mil)	2010	2009	Var. 2010 x 2009
<b>Fluxo operacional</b>			
<b>Das atividades operacionais</b>	<b>321.403</b>	<b>177.904</b>	
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	230.245	108.760	111,7%
Ajustes por:			
Depreciação e amortização	30.532	28.119	8,6%
Ajuste a Valor Presente	6.732	12.602	-46,6%
Provisão para contingências	2.039	1.952	4,5%
Tributos diferidos (PIS e COFINS)	13.816	8.885	55,5%
Apropriação de encargos sobre financiamentos	34.486	21.445	60,8%
Encargos financeiros sobre financiamentos amortizados (capitalizados)	3.553	(3.859)	-192,1%
Resultado da equivalência patrimonial	-	-	-
<b>Variação em ativos e passivos operacionais</b>			
Contas a receber de clientes	(378.917)	(291.981)	29,8%
Imóveis destinados à venda	(347.947)	48.146	-822,7%
Tributos a recuperar	(1.300)	1.999	-165,0%
Despesas com vendas a apropriar	(14.324)	(11.503)	24,5%
Depósitos judiciais	(361)	(197)	83,2%
Outros ativos	735	(1.649)	-144,6%
Fornecedores	10.871	20.812	-47,8%
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.578	1.435	219,0%
Adiantamento de clientes	303.065	8.353	3528,2%
Credores por imóveis compromissados	54.082	(39.163)	-238,1%
Aquisições de participações societárias	4.468	15.237	-70,7%
Contas a pagar	6.102	3.072	98,6%
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(31.799)	(11.273)	182,1%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(18.585)	(11.892)	56,3%
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>(87.929)</b>	<b>(90.700)</b>	<b>-3,1%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Decréscimo (Acréscimo) em investimentos	-	-	-
Acréscimo do intangível	(10.331)	(7.067)	46,2%
Acréscimos do ativo imobilizado	(13.975)	(18.917)	-26,1%
<b>Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimento</b>	<b>(24.306)</b>	<b>(25.984)</b>	<b>-6,5%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Captação de empréstimos e financiamentos	348.972	178.328	95,7%
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos	(158.069)	(59.874)	164,0%
Pagamento de dividendos	(22.421)	(11.491)	95,1%
Integralização de capital pela emissão de novas ações	150.000	-	-
Diminuição débitos com participantes em SCPs	(6.936)	(9.941)	-30,2%
Aumento (diminuição) das participações minoritárias	11.489	793	1348,8%
Contas a receber de partes relacionadas	-	-	-
Contas a pagar a partes relacionadas	-	-	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento com terceiros</b>	<b>323.035</b>	<b>97.815</b>	<b>230,3%</b>
<b>Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>210.800</b>	<b>(18.869)</b>	<b>-1217,2%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa			
No início do exercício	93.739	112.608	-16,8%
No fim do exercício	304.539	93.739	224,9%
<b>Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>210.800</b>	<b>(18.869)</b>	<b>-1217,2%</b>