

A HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. ANUNCIA SEUS RESULTADOS DO 2T10 E 1S10

LUCRO LÍQUIDO CRESCE 188,8% E ATINGE R\$ 76,3 MILHÕES NO 1S10

Mogi das Cruzes, 10 de agosto 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 25 cidades brasileiras, anunciou hoje seus resultados do segundo trimestre de 2010 (2T10) e do primeiro semestre de 2010 (1S10) As informações apresentadas foram comparadas com o segundo trimestre de 2009 (2T09) e com o primeiro trimestre de 2010 (1T10), além da comparação entre o 1S10 e o primeiro semestre de 2009 (1S09). Estes resultados foram preparados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09, nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Teleconferência sobre os Resultados do 2T10 e 1S10

Português

Data: 11 de agosto de 2010

Hora: 15:00 (Horário de Brasília)
14:00 (Horário de NY)

Tel: +55 (11) 2188-0155

Código: Helbor

Link para webcast:

<http://webcast.mzdp.com.br/publico.aspx?codplataforma=2095>

Replay: +55 (11) 2188-0155

Código: Helbor

Inglês

Data: 11 de agosto de 2010

Hora: 17:00 (Horário de Brasília)
16:00 (Horário de NY)

Tel: +1 (973) 935-2966

Código: 90975272

Link para webcast:

<http://webcast.mzdp.com.br/publico.aspx?codplataforma=2096>

Replay: +1(706) 645-9291

Código: 90975272

Fale com RI

Roberval Lanera Toffoli

Bernardo Alonso S. Garcia

Eduardo Shima

E-mail: ri@helbor.com.br

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

8555

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

HBOR3

Ações Emitidas: 65.096.907

Preço de Fechamento*: R\$ 14,40

Valor de Mercado*: R\$ 937,4 milhões

* em 10/08/2010

DESTAQUES DO 2T10 e 1S10

- 📌 **O VGV Total Lançado** atingiu R\$ 125,4 milhões no 2T10, queda de 61,3% em relação ao 2T09. No semestre, o **VGV Total Lançado** atingiu R\$ 577,2 milhões, crescimento de 30,9% em relação ao 1S09.
- 📌 **O VGV Helbor Lançado** atingiu R\$ 93,2 milhões, queda de 68,5% em relação ao 2T09. No semestre, o **VGV Helbor Lançado** atingiu R\$ 427,0 milhões, crescimento de 11,4% em relação ao 1S09.
- 📌 **As Vendas Contratadas Totais** cresceram 41,8%, passando de R\$ 273,5 milhões no 2T09, para R\$ 387,8 milhões no 2T10. No 1S10, as **Vendas Contratadas Totais** cresceram 92,0%, passando de R\$ 430,0 milhões no 1S09, para R\$ 825,5 milhões no 1S10.
- 📌 **As Vendas Contratadas Helbor** cresceram 17,8%, passando de R\$ 244,8 milhões no 2T09, para R\$ 288,5 milhões no 2T10. No 1S10, as **Vendas Contratadas Helbor** cresceram 76,6%, passando de R\$ 365,9 milhões no 1S09, para R\$ 646,1 milhões no 1S10.
- 📌 **O Banco de Terrenos** somou R\$ 3,2 bilhões em junho de 2010, sendo R\$ 2,3 bilhões referente à parte da Helbor.
- 📌 **A Receita Operacional Líquida** cresceu 80,1%, passando de R\$ 135,2 milhões no 2T09, para R\$ 243,4 milhões no 2T10. No 1S10, a **Receita Operacional Líquida** cresceu 104,3%, passando de R\$ 227,2 milhões no 1S09, para R\$ 464,1 milhões no 1S10.
- 📌 **O Lucro Bruto** totalizou R\$ 75,8 milhões, crescimento de 86,2% em relação ao 2T09, com **Margem Bruta** de 31,1% (**Margem Bruta Ajustada** de 37,0%). No 1S10, o **Lucro Bruto** totalizou R\$ 144,5 milhões, crescimento de 99,2% em relação ao 1S09, com **Margem Bruta** de 31,1% (**Margem Bruta Ajustada** de 35,9%).
- 📌 **EBITDA** somou R\$ 54,5 milhões, crescimento de 103,9% em relação ao 2T09, com **Margem EBITDA** de 22,4% (**Margem EBITDA Ajustada** de 28,3%). No 1S10, o **EBITDA** somou R\$ 103,4 milhões, crescimento de 126,0% em relação ao 1S09, com **Margem EBITDA** de 22,3% (**Margem EBITDA Ajustada** de 26,9%).
- 📌 **O Lucro Líquido** totalizou R\$ 43,1 milhões (R\$ 0,6626 por ação), crescimento de 178,9% em relação ao 2T09, com **Margem Líquida** de 17,7% (**Margem Líquida Ajustada** de 18,3%). No 1S10, o **Lucro Líquido** totalizou R\$ 76,3 milhões (R\$ 1,1715 por ação), crescimento de 188,8% em relação ao 1S09, com **Margem Líquida** de 16,4% (**Margem Líquida Ajustada** de 16,2%). O lucro líquido do 1S10 corresponde a 96,9% do lucro líquido registrado no ano de 2009 inteiro.

Release de Resultado do 2T10 e 1S10



INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

	2T10	2T09	Var. 2T10 x 2T09	1T10	Var. 2T10 x 1T10	1S10	1S09	Var. 1S10 x 1S09
VGV Total (R\$ mil)	125.429	323.857	-61,3%	451.788	-72,2%	577.217	440.797	30,9%
VGV Helbor (R\$ mil)	93.228	295.988	-68,5%	333.750	-72,1%	426.978	383.160	11,4%
Empreendimentos Lançados	2	6	(4)	6	(4)	8	10	(2)
Unidades Lançadas	522	886	-41,1%	1.352	-61,4%	1.874	1.105	69,6%
Vendas Contratadas Totais (R\$ mil)	387.771	273.469	41,8%	437.734	-11,4%	825.505	430.012	92,0%
Vendas Contratadas Helbor (R\$ mil)	288.477	244.813	17,8%	357.664	-19,3%	646.141	365.927	76,6%
Unidades Vendidas	1.138	887	28,3%	1.253	-9,2%	2.391	1.441	65,9%
Land Bank - VGV Total (R\$ mil)	3.188.345	1.900.857	67,7%	2.153.453	48,1%	3.188.345	1.900.857	67,7%
Land Bank - VGV Helbor (R\$ mil)	2.308.469	1.490.519	54,9%	1.583.914	45,7%	2.308.469	1.490.519	54,9%
Número de Projetos	38	33	15,2%	29	31,0%	38	33	15,2%
Número de Unidades	9.043	7.272	24,4%	7.333	23,3%	9.043	7.272	24,4%
Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	243.447	135.204	80,1%	220.685	10,3%	464.132	227.226	104,3%
Lucro Bruto (R\$ mil)	75.829	40.728	86,2%	68.647	10,5%	144.476	72.539	99,2%
Margem Bruta (%)	31,1%	30,1%	100 bps	31,1%	0 bps	31,1%	31,9%	-80 bps
Resultado Operacional (R\$ mil)	58.220	26.161	122,5%	48.107	21,0%	106.327	45.198	135,2%
Margem Operacional (%)	23,9%	19,3%	460 bps	21,8%	210 bps	22,9%	19,9%	300 bps
EBITDA (R\$ mil)	54.544	26.755	103,9%	48.845	11,7%	103.389	45.747	126,0%
Margem EBITDA (%)	22,4%	19,8%	260 bps	22,1%	30 bps	22,3%	20,1%	220 bps
Lucro Líquido (R\$ mil)	43.136	15.467	178,9%	33.126	30,2%	76.262	26.406	188,8%
Margem Líquida (%)	17,7%	11,4%	630 bps	15,0%	270 bps	16,4%	11,6%	480 bps
Lucro por ação (R\$)	0,6626	0,2941	125,3%	0,5089	30,2%	1,1715	0,5020	133,4%
Receitas a apropriar (R\$ mil)	1.224.401	700.269	74,8%	1.205.296	1,6%	1.224.401	700.269	74,8%
Resultados a apropriar (R\$ mil)	413.523	238.046	73,7%	385.614	7,2%	413.523	238.046	73,7%
Margem a apropriar (%)	33,8%	34,0%	-20 bps	32,0%	180 bps	33,8%	34,0%	-20 bps
Dívida Líquida com SFH (R\$ mil)	166.571	190.867	-12,7%	224.324	-25,7%	166.571	190.867	-12,7%
Dívida Líquida ex-SFH ¹ (R\$ mil)	(79.172)	72.837	-208,7%	(20.204)	291,9%	(79.172)	72.837	-208,7%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	647.243	391.138	65,5%	538.757	20,1%	647.243	391.138	65,5%
Dív. Líq (ex-SFH) ¹ / Patrim. Líq. (%)	-12,2%	18,6%	-3080 bps	-3,8%	-840 bps	-12,2%	18,6%	-3080 bps
Dív. Líq / Patrim. Líq. (%)	25,7%	48,8%	-2310 bps	41,6%	-1590 bps	25,7%	48,8%	-2310 bps

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

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

No 1S10, a Helbor lançou 6 empreendimentos residenciais: Helbor Home Flex Pacaembu (São Paulo – SP), Helbor Park Elegance (Cuiabá – MT), Helbor Espaço e Vida Ipoema 2 (Mogi das Cruzes – SP), Isla Life Style (Brasília – DF), Helbor Home Club Itajai (Itajaí – SC) e Helbor Sunshine Gonzaga (Santos – SP). Adicionalmente, a Helbor lançou 2 empreendimentos comerciais: Helbor Offices São Paulo II (São Paulo – SP) e Helbor Offices Champagnat (Curitiba – PR). Os quatro primeiros empreendimentos residenciais focaram-se no segmento médio e os dois últimos no segmento médio alto. O VGV total alcançou R\$ 577,2 milhões, um crescimento de 30,9% em relação ao 1S09. Os empreendimentos lançados apresentaram excelente performance de venda, sendo que o Helbor Home Flex Pacaembu o Helbor Espaço & Vida Ipoema 2 e Helbor Sunshine Gonzaga tiveram 100% de suas unidades vendidas.

As vendas contratadas parte Helbor totalizaram R\$ 646,1 milhões no 1S10, registrando um crescimento de 76,6% em relação ao 1S09. A comercialização de empreendimentos lançados no 1S10 respondeu por 56,3% das vendas do 1S10, enquanto a comercialização de unidades em estoque representou 43,7% das vendas do período.

A receita operacional líquida atingiu R\$ 464,1 milhões no 1S10, crescimento de 104,3% em relação ao 1S09. O lucro bruto totalizou R\$ 144,5 milhões, expansão de 99,2% em relação ao 1S09, e a margem bruta atingiu 31,1% (margem bruta ajustada de 35,9%).

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 15,3 milhões no 1S10, o que corresponde a 3,3% da receita operacional líquida do, posicionando a Helbor como uma das empresas mais eficientes do setor.

O EBITDA totalizou R\$ 103,4 milhões no 1S10, crescimento de 126,0% em relação ao 1S09, e a margem EBITDA atingiu 22,3% (margem EBITDA ajustada de 26,9%).

O lucro líquido do semestre totalizou R\$ 76,3 milhões, crescimento de 188,8% em relação ao 1S09 e a margem líquida atingiu 16,4% (margem líquida ajustada de 16,2%).

A nossa estratégia está se traduzindo em crescimento de resultados e expansão de margens. O segundo semestre deste ano está sendo excelente para a Helbor. Em julho, lançamos dois empreendimentos residenciais, sendo um na cidade de Curitiba e outro no Rio de Janeiro. No dia 5 de agosto, iniciamos a comercialização do empreendimento mais aguardado do ano, o Complexo Casa das Caldeiras, em parceria com a Setin, um projeto com um VGV total de 535 milhões de reais, sendo 50% a parte Helbor. Iniciamos a escrituração das unidades do empreendimento comercial, que possui um VGV total de 222 milhões de reais, sendo que já conseguimos vender 100% das 535 salas comerciais. O Residencial Casa das Caldeiras, que conta com 4 torres, e um VGV total de R\$ 313 milhões, passará a ser comercializado nas próximas semanas.

Temos convicção de que o mercado imobiliário se manterá aquecido restante do segundo semestre e que a Helbor estará pronta para realizar os lançamentos programados.

LANÇAMENTOS

No 2T10, a Helbor lançou 2 empreendimentos comerciais, sendo 1 na cidade de São Paulo e outro na cidade de Curitiba, primeiro empreendimento desenvolvido na região. No 1S10, a Helbor lançou 4 empreendimentos nas cidades em que já atua (3 residenciais, nas cidades de Mogi das Cruzes, Santos e São Paulo e 1 comercial, em São Paulo). Adicionalmente, foram lançados 4 empreendimentos em cidades nas quais a Helbor iniciou a sua atuação (3 residenciais, nas cidades de Brasília, Cuiabá e Itajaí e 1 comercial, em Curitiba).

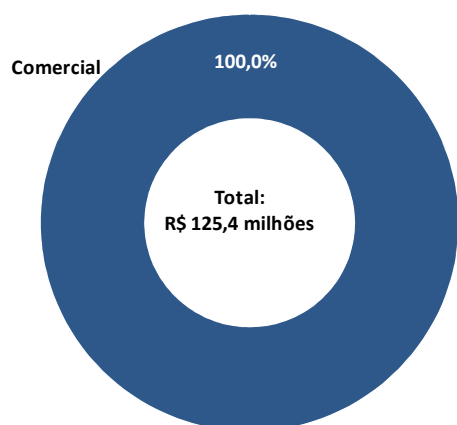
O VGV total somou R\$ 125,4 milhões no 2T10, queda de 61,3% em relação ao 2T09. A parte Helbor atingiu R\$ 93,2 milhões (74,3% do VGV total), queda de 68,5% em relação ao 2T09. No 1S10, o VGV total atingiu R\$ 577,2 milhões e a parte Helbor R\$ 427,0, crescimentos de 30,9% e 11,4%, respectivamente, em relação ao 1S09.

A tabela a seguir detalha os 8 empreendimentos lançados no 1S10:

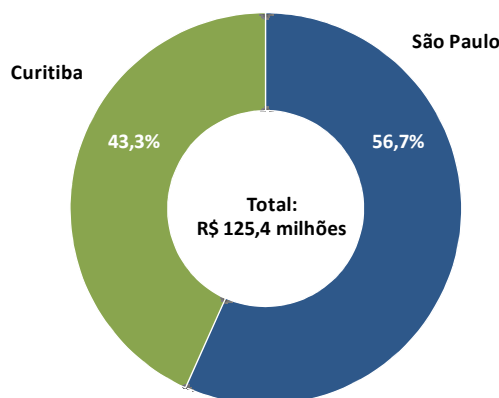
Empreendimento	Data	Localização	Segmento	Total de Unidades	Total de Unidades Líquidas*	VGV Total (R\$ Mil)*	VGV Helbor (R\$ Mil)*	% Helbor
Helbor Home Flex Pacaembu	jan-10	São Paulo - SP	Médio	192	152	39.348	39.348	100,0%
Helbor Park Elegance	jan-10	Cuiabá - MT	Médio	68	65	46.789	42.110	90,0%
Helbor Home Club Itajaí	fev-10	Itajaí - SC	Médio Alto	184	180	77.376	69.638	90,0%
Helbor Espaço e Vida Ipoema 2	mar-10	Mogi das Cruzes - SP	Médio	240	218	42.205	42.205	100,0%
Helbor Sunshine Gonzaga	mar-10	Santos -SP	Médio Alto	82	82	43.536	39.182	90,0%
Isla Life Style	mar-10	Brasília - DF	Médio	586	586	202.534	101.267	50,0%
Total 1T10 - 6 Empreendimentos				1.352	1.283	451.788	333.750	73,9%
Helbor Offices São Paulo II	jun-10	São Paulo - SP	Comercial	230	230	71.153	49.807	70,0%
Helbor Offices Champagnat	jun-10	Curitiba - PR	Comercial	292	246	54.276	43.421	80,0%
Total 2T10 - 2 Empreendimentos				522	476	125.429	93.228	74,3%
Total 1S10 - 8 Empreendimentos				1.874	1.759	577.217	426.978	74,0%

No 2T10, a Helbor lançou empreendimentos comerciais, localizados nas cidades de São Paulo e Curitiba, como demonstra o gráfico a seguir:

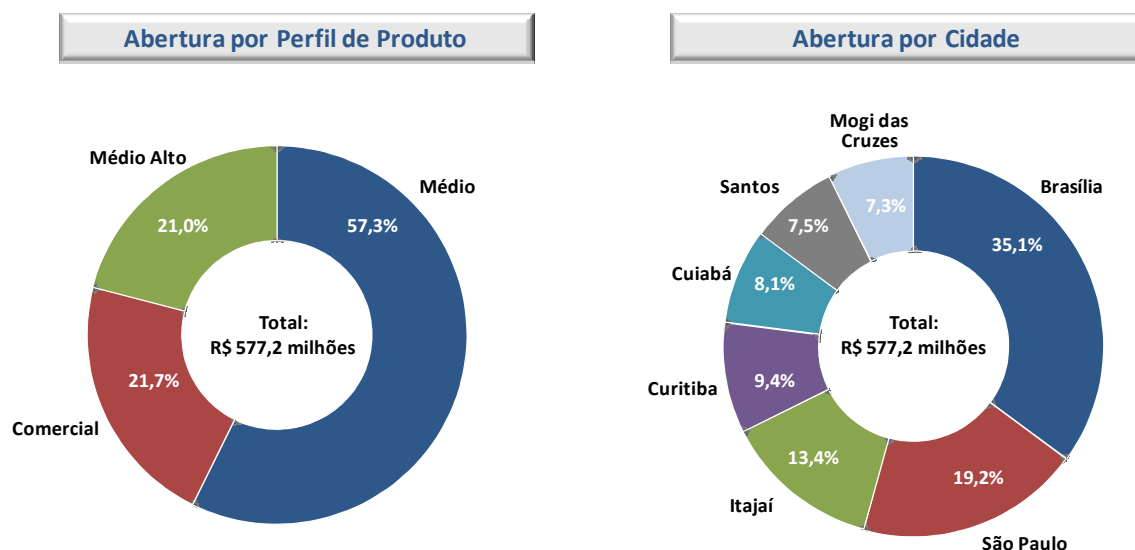
Abertura por Perfil de Produto



Abertura por Cidade

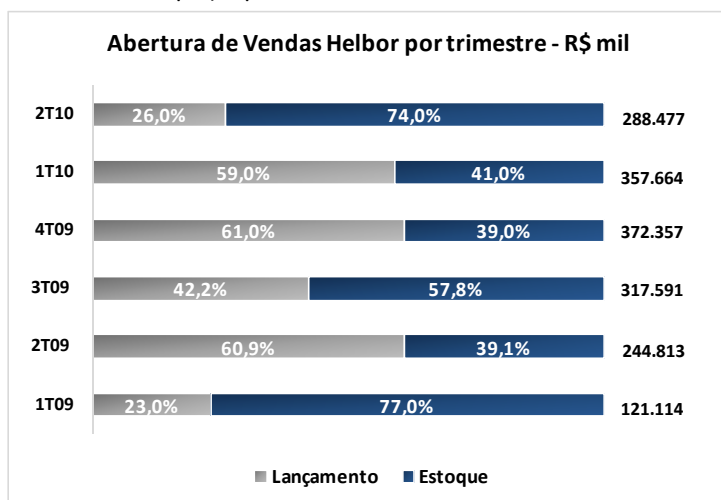


Os empreendimentos lançados no 1S10 estavam bem diversificados geograficamente e distribuídos nos segmentos médio, médio alto e comercial, conforme apresentado no gráfico a seguir:



VENDAS CONTRATADAS

No 2T10, as vendas contratadas parte Helbor totalizaram R\$ 288,5 milhões (26,0% vendas de lançamento e 74,0% vendas de estoque), apresentando um crescimento de 17,8% em relação ao 2T09. As vendas contratadas totais atingiram



R\$ 387,8 milhões no 2T10, registrando aumento de 41,8% em relação ao 2T09, com 1.138 unidades comercializadas, sendo 655 residenciais e 483 comerciais. No 1S10, as vendas contratadas parte Helbor totalizaram R\$ 646,1 milhões (56,3% vendas de lançamento e 43,7% vendas de estoque), apresentando um crescimento de 76,6% em relação ao 1S09. As vendas contratadas totais atingiram R\$ 825,5 milhões no 1S10, registrando aumento de 92,0% em relação ao 1S09, com 2.391 unidades comercializadas, sendo 1.846 residenciais e 545 comerciais.

Os destaques de vendas do trimestre foram os seguintes:

- 🏠 Helbor Offices São Paulo II - 100% vendido em 1 dia, no lançamento (respondeu por 15,3% das vendas parte Helbor do 2T10);
- 🏠 Helbor Offices Champagnat – Primeiro empreendimento da Helbor na cidade de Curitiba. Lançado em 28/06/2010, já alcançou mais de 90% de comercialização até a presente data (respondeu por 10,7% das vendas parte Helbor do 2T10);
- 🏠 Isla Life Style – Empreendimento de 586 unidades (lançado em 26/03/10), com mais de 95% de suas unidades vendidas até 30/06/2010 (respondeu por 17,3% das vendas parte Helbor do 2T10).

No semestre, além dos empreendimentos mencionados acima, destacam-se 3 empreendimentos no segmento médio, que apresentaram nível de comercialização de 100%, em 30/06/2010: Helbor Home Flex Pacaembu, Helbor Espaço & Vida Ipoema 2 e o Helbor Sunshine Gonzaga.

As vendas contratadas do 2T10 e do 1S10 foram bem distribuídas geograficamente e em termos de perfil de produto, conforme demonstrado nas tabelas a seguir:

2T10				
Região	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
São Paulo (SP)	113.749	93.174	316	32,3%
Santos (SP)	30.979	22.495	71	7,8%
São José dos Campos (SP)	14.297	14.295	25	5,0%
Mogi das Cruzes (SP)	11.907	11.532	36	4,0%
Bertioga (SP)	8.116	8.116	32	2,8%
São Gonçalo (RJ)	5.045	3.532	44	1,2%
Taubaté (SP)	4.774	3.677	11	1,3%
São Caetano (SP)	3.868	3.867	22	1,3%
Santo André (SP)	1.970	1.970	3	0,7%
Sudeste - Total	194.706	162.660	560	56,4%
Brasília (DF)	100.096	50.048	273	17,3%
Goiânia (GO)	18.478	12.934	44	4,5%
Cuiabá (MT)	16.780	15.102	24	5,2%
Centro Oeste - Total	135.354	78.085	341	27,1%
Curitiba (PR)	38.705	30.964	183	10,7%
Itajaí (SC)	11.377	10.240	30	3,5%
Joinville (SC)	2.816	2.535	4	0,9%
Sul - Total	52.899	43.739	217	15,2%
Fortaleza/CE	4.170	3.753	17	1,3%
Salvador/BA	642	241	3	0,1%
Nordeste - Total	4.812	3.994	20	1,4%
Total	387.771	288.477	1.138	100,0%

Segmento	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
Médio	154.984	94.933	462	32,9%
Médio Alto	107.894	97.895	184	33,9%
Alto	9.908	9.499	9	3,3%
Comercial	114.985	86.149	483	29,9%
Total	387.771	288.477	1.138	100,0%

1S10				
Região	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
São Paulo (SP)	206.143	184.255	584	28,5%
Santos (SP)	112.938	88.225	240	13,7%
São José dos Campos (SP)	65.634	64.812	303	10,0%
Mogi das Cruzes (SP)	34.681	34.678	55	5,4%
Bertioga (SP)	11.987	11.987	46	1,9%
São Gonçalo (RJ)	10.937	10.936	65	1,7%
Taubaté (SP)	6.133	4.293	53	0,7%
São Caetano (SP)	5.721	4.577	13	0,7%
Santo André (SP)	1.970	1.970	3	0,3%
Sudeste - Total	456.145	405.732	1.362	62,8%
Brasília (DF)	200.152	100.076	569	15,5%
Goiânia (GO)	39.207	27.445	88	4,2%
Cuiabá (MT)	33.231	29.908	44	4,6%
Centro Oeste - Total	272.591	157.429	701	24,4%
Curitiba (PR)	38.705	30.964	183	4,8%
Itajaí (SC)	38.529	34.676	94	5,4%
Joinville (SC)	12.159	10.943	21	1,7%
Sul - Total	89.393	76.583	298	11,9%
Fortaleza/CE	6.164	5.547	25	0,9%
Salvador/BA	1.212	849	5	0,1%
Nordeste - Total	7.376	6.396	30	1,0%
Total	825.505	646.141	2.391	100,0%

Segmento	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
Médio	394.020	273.103	1.321	42,3%
Médio Alto	283.770	256.238	502	39,7%
Alto	22.660	21.558	21	3,3%
Comercial	124.900	95.213	545	14,7%
Loteamento	155	27	2	0,0%
Total	825.505	646.141	2.391	100,0%

ESTOQUE

O estoque total no encerramento do 2T10 somou R\$ 481,7 milhões, sendo R\$ 386,5 milhões referente à parte Helbor. Em relação ao 1T10, o estoque total apresentou redução de R\$ 196,2 milhões, ou 29,0%, e a parte Helbor caiu R\$ 148,2 milhões, ou 27,7%.

As tabelas a seguir apresentam a abertura do estoque por cidade e por perfil de produto, no 2T10:

(R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ Mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ Mil)	Part. %
Santos	81.820	17,0%	55.783	14,4%
São Paulo	70.364	14,6%	64.614	16,7%
Taubaté	29.474	6,1%	28.000	7,2%

Mogi das Cruzes	18.080	3,8%	17.332	4,5%
São Gonçalo	16.921	3,5%	11.845	3,1%
Bertioga	13.463	2,8%	13.462	3,5%
São José dos Campos	5.118	1,1%	5.118	1,3%
Santo André	2.852	0,6%	2.852	0,7%
São Caetano do Sul	2.155	0,4%	2.155	0,6%
Sudeste - Total	240.246	49,9%	201.161	52,0%
Goiânia	90.595	18,8%	62.894	16,3%
Brasília	24.177	5,0%	12.089	3,1%
Cuiabá	21.396	4,4%	19.257	5,0%
Centro Oeste - Total	136.169	28,3%	94.240	24,4%
Itajaí	42.436	8,8%	38.193	9,9%
Joinville	36.775	7,6%	33.097	8,6%
Curitiba	12.601	2,6%	10.081	2,6%
Sul - Total	91.812	19,1%	81.371	21,1%
Salvador	9.389	1,9%	6.103	1,6%
Fortaleza	4.051	0,8%	3.646	0,9%
Nordeste - Total	13.440	2,8%	9.749	2,5%
Total	481.668	100,0%	386.520	100,0%

(R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Médio Alto	251.234	52,2%	214.457	55,5%
Média	144.229	29,9%	102.247	26,5%
Comercial	49.938	10,4%	36.718	9,5%
Alta	36.107	7,5%	33.027	8,5%
Baixa	159	0,0%	72	0,0%
Total	481.668	100,0%	386.520	100,0%

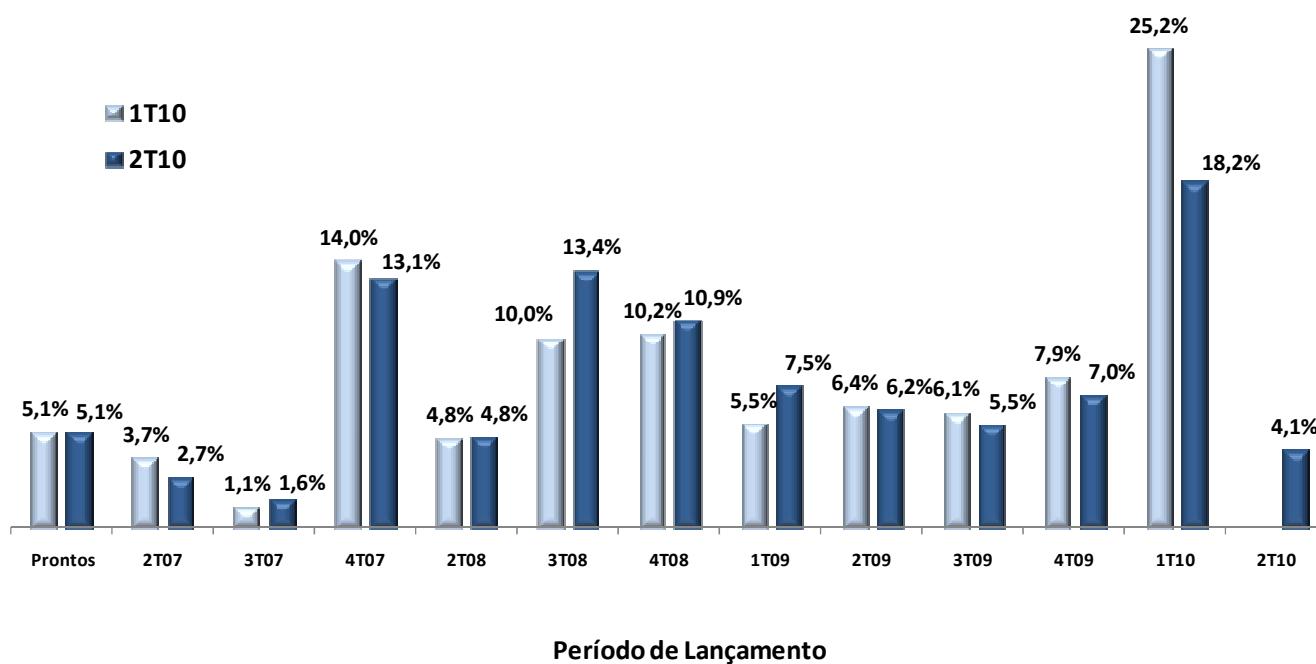
A tabela a seguir apresenta o estoque de unidade no 2T10, em função do período de lançamento:

Período de Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Unidades Prontas	21.079	4,4%	19.228	5,0%
2T07	12.731	2,6%	10.884	2,8%
3T07	9.389	1,9%	6.103	1,6%
4T07	75.836	15,7%	50.621	13,1%
2T08	23.163	4,8%	18.534	4,8%
3T08	63.709	13,2%	51.965	13,4%
4T08	46.567	9,7%	42.069	10,9%
1T09	33.037	6,9%	28.866	7,5%
2T09	29.230	6,1%	24.016	6,2%
3T09	21.443	4,5%	21.071	5,5%
4T09	35.903	7,5%	27.062	7,0%
1T10	88.689	18,4%	70.217	18,2%
2T10	20.891	4,3%	15.884	4,1%
Total	481.668	100,0%	386.520	100,0%

A tabela a seguir detalha o estoque de unidades de prontas, no encerramento do 2T10:

(R\$ Mil)	Cidade	# de Unidades	Estoque Total (R\$mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Helbor Resort Reserva do Mar	Bertioga	34	9.864	44,4%	9.863	50,1%
Helbor Resort Aracaty	Bertioga	7	3.598	16,2%	3.598	18,3%
Residencial Helbor Acqualife	São Paulo	4	2.496	11,2%	2.495	12,7%
New Bussiness Style	Goiânia	1	1.383	6,2%	830	4,2%
Helbor Tower	Mogi das Cruzes	12	1.243	5,6%	497	2,5%
Helbor Home Flex Gonzaga	Santos	4	1.219	5,5%	975	5,0%
Absolut Business Style	Goiânia	8	1.147	5,2%	459	2,3%
Barão de Campo Belo	São Paulo	1	1.076	4,8%	861	4,4%
Trinidad Lifestyle	Goiânia	1	159	0,7%	72	0,4%
IL Terrazo Company	São Paulo	2	40	0,2%	36	0,2%
Total - Unidades Prontas		74	22.226	100,0%	19.687	100,0%

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



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

Em função disso, pode-se dizer que para Helbor o esforço de vendas é muito intenso no lançamento e nos meses que o sucedem, mas no caso de restarem unidades à venda no empreendimento em fase de construção há esforço semelhante de todos os corretores envolvidos na comercialização.

O estoque de unidades prontas correspondeu a 5,1% do estoque parte Helbor do 2T10, sendo que 44,4% do estoque de unidades prontas é composto por unidades do empreendimento Helbor Resort Reserva do Mar, em comparação a 59,6% do estoque parte Helbor do 1T10. No 2T10, o VGV vendido desse empreendimento totalizou R\$ 7,5 milhões, ou o equivalente a 31 unidades. Os outros 56,4% do estoque de unidades prontas do 2T10 estão distribuídos em 9 empreendimentos.

RESULTADOS A APROPRIAR

O resultado a apropriar totalizou R\$ 413,5 milhões no 2T10, um aumento de 73,7% quando comparado ao 2T09. A margem a apropriar atingiu 33,8%, apresentando uma queda de 20 bps em relação ao 2T09, mas uma expansão de 60 bps quando comparado com o primeiro trimestre de 2010.

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)	2T10	2T09	Var. 2T10 x 2T09	1T10	Var. 2T10 x 1T10
Receita Bruta a Apropriar	1.270.785	726.797	74,8%	1.205.296	5,4%
Impostos sobre Vendas	(46.384)	(26.528)	74,8%	(43.993)	5,4%
Receita Líquida a Apropriar	1.224.401	700.269	74,8%	1.161.303	5,4%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(810.878)	(462.223)	75,4%	(775.689)	4,5%
Resultado a Apropriar	413.523	238.046	73,7%	385.614	7,2%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>33,8%</i>	<i>34,0%</i>	-20 bps	<i>33,2%</i>	60 bps
Despesas Comerciais a Apropriar	(32.824)	(24.313)	35,0%	(33.759)	-2,8%

¹ Incluso no custo encargos financeiros referentes aos juros das debêntures

BANCO DE TERRENOS

Em junho de 2010, o banco de terrenos somava 801,1 mil m², com 38 projetos, totalizando um VGV Total potencial de R\$ 3,2 bilhões. A parte Helbor correspondia a R\$ 2,3 bilhões, ou 72,4% do total.

Os contratos com proprietários estão focados preferencialmente em permutas, que atingiu 48,9% do nosso estoque de terrenos, reduzindo a necessidade de desembolso de caixa nas aquisições.

É importante destacar que aproximadamente 54,7% 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, em junho de 2010:

Cidade / Região	Área Útil Total (m ²)	VGV Total	VGV Helbor	% sobre VGV Total	Nº de Projetos	Nº de Unidades
São Paulo	175.684	956.484	611.451	30,0%	12	2651
São José dos Campos	155.741	538.761	462.889	16,9%	5	778
Campinas	62.324	222.909	190.191	7,0%	2	454
São Bernardo do Campo	42.269	141.600	133.008	4,4%	1	510
Mogi das Cruzes	57.157	139.471	128.052	4,4%	3	800
Belo Horizonte	30.376	123.170	95.603	3,9%	2	340
Diadema	31.592	102.673	51.336	3,2%	1	342
Rio de Janeiro	21.110	94.995	75.047	3,0%	1	338

Release de Resultado do 2T10 e 1S10



Guarulhos	24.887	57.240	42.758	1,8%	1	438
Santos	12.429	57.171	44.712	1,8%	1	156
Sudeste - Total	613.568	2.434.475	1.835.048	76,4%	29	6.807
Campo Grande /MT	78.863	276.020	138.010	8,7%	2	580
Brasília/DF	22.091	162.541	97.544	5,1%	2	284
Centro Oeste - Total	100.954	438.560	235.554	13,8%	4	864
Curitiba/PR	12.962	58.331	36.178	1,8%	1	298
Joinville / SC	9.789	44.051	41.807	1,4%	1	241
Sul - Total	22.751	102.382	77.985	3,2%	2	539
Salvador/BA	29.606	123.243	70.196	3,9%	2	423
Fortaleza/CE	34.231	89.685	89.685	2,8%	1	410
Nordeste - Total	63.837	212.928	159.882	6,7%	3	833
Total	801.111	3.188.345	2.308.469	100,0%	38	9.043

Segmento	Área Útil Total (m ²)	VGV Total	VGV Helbor	% sobre VGV Total	Nº de Projetos	Nº de Unidades	Valor Médio (R\$/unidade)
Média-Alta	335.084	1.431.011	993.152	44,9%	13	2.756	519
Média	229.231	732.152	567.436	23,0%	10	2.582	284
Comercial	96.387	600.255	410.007	18,8%	8	2.084	288
Alta	66.048	240.325	191.491	7,5%	3	232	1.036
Média-Baixa	74.362	184.602	146.382	5,8%	4	1.389	133
Total	801.111	3.188.345	2.308.469	100,0%	38	9.043	

RECEITA OPERACIONAL

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

(R\$ Mil)	2T10	2T09	Var. 2T10 x 2T09	1T10	Var. 2T10 x 1T10	1S10	1S09	Var. 1S10 x 1S09
Venda de imóveis	260.226	148.935	74,7%	229.203	13,5%	489.429	246.168	98,8%
Taxa de administração	712	103	591,3%	541	31,6%	1.253	510	145,7%
Receita Operacional Bruta	260.938	149.038	75,1%	229.744	13,6%	490.682	246.678	98,9%
(-) Ajuste a valor presente	(1.859)	(5.281)	-64,8%	2.091	-188,9%	232	(4.663)	-105%
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(6.707)	(4.409)	52,1%	(3.475)	93,0%	(10.182)	(7.279)	39,9%
(-) Impostos sobre vendas	(8.925)	(4.144)	115,4%	(7.675)	16,3%	(16.600)	(7.510)	121,0%
Receita Operacional Líquida	243.447	135.204	80,1%	220.685	10,3%	464.132	227.226	104,3%
Cancelamentos e descontos concedidos / Receita Bruta (%)	2,6%	3,0%	-40 bps	1,5%	110 bps	2,1%	3,0%	-90 bps
Impostos sobre vendas / Receita Bruta (%)	3,4%	2,8%	60 bps	3,3%	10 bps	3,4%	3,0%	40 bps

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

A receita operacional bruta aumentou 75,1%, passando de R\$ 149,0 milhões no 2T09, para R\$ 260,9 milhões no 2T10. No semestre, a receita operacional bruta aumentou 98,9%, passando de R\$ 246,7 milhões no 1S09, para R\$ 490,7 no 1S10. Os crescimentos do reconhecimento de receitas, tanto na comparação trimestral, quanto na comparação semestral,

estão relacionados ao aumento das vendas de unidades lançadas e da evolução das obras dos empreendimentos em construção.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida aumentou 80,1%, passando de R\$ 135,2 milhões no 2T09, para R\$ 243,4 milhões no 2T10. No semestre, a receita operacional líquida aumentou 104,3%, passando de R\$ 227,2 milhões no 1S09, para R\$ 464,1 no 1S10.

CUSTOS COM VENDAS DE IMÓVEIS

O custo com venda de imóveis aumentou 77,4%, passando de R\$ 94,5 milhões no 2T09, para R\$ 167,6 milhões no 2T10. No semestre, o custo com venda de imóveis aumentou 106,6%, passando de R\$ 154,7 milhões no 1S09, para R\$ 319,7 milhões no 1S10. O crescimento do custo com venda de imóveis, tanto na comparação trimestral quanto na comparação semestral, está diretamente relacionado à evolução das obras dos empreendimentos em construção e à apropriação de juros de financiamento de obras e das debêntures, objeto da Primeira Emissão de Debêntures, e das permutas físicas.

LUCRO BRUTO

(R\$ Mil)	2T10	2T09	Var. 2T10 x 2T09	1T10	Var. 2T10 x 1T10	1S10	1S09	Var. 1S10 x 1S09
Receita Operacional Líquida	243.447	135.204	80,1%	220.685	10,3%	464.132	227.226	104,3%
Custos Operacionais	(167.618)	(94.476)	77,4%	(152.038)	10,2%	(319.656)	(154.687)	106,6%
Lucro Bruto	75.829	40.728	86,2%	68.647	10,5%	144.476	72.539	99,2%
Margem Bruta	31,1%	30,1%	100 bps	31,1%	0 bps	31,1%	31,9%	-80 bps
Receita Operacional Líquida	243.447	135.204	80,1%	220.685	10,3%	464.132	227.226	104,3%
(+/-) Ajuste a valor presente	(1.859)	(5.281)	-64,8%	2.091	-188,9%	232	(4.663)	-105,0%
Receita Operacional Líquida Ajustada	245.306	140.485	74,6%	218.594	12,2%	463.900	231.889	100,1%
Custos Operacionais	(167.618)	(94.476)	77,4%	(152.038)	10,2%	(319.656)	(154.687)	106,6%
(-) Encargos Financeiros	(13.039)	(3.210)	306,2%	(9.218)	41,5%	(22.257)	(5.999)	271,0%
Custos Operacionais Ajustados	(154.579)	(91.266)	69,4%	(142.820)	8,2%	(297.399)	(148.688)	100,0%
Lucro Bruto Ajustado	90.727	49.219	84,3%	75.774	19,7%	166.501	83.201	100,1%
Margem Bruta Ajustada	37,0%	35,0%	200 bps	34,7%	230 bps	35,9%	35,9%	0 bps

O lucro bruto aumentou 86,2%, passando de R\$ 40,7 milhões no 2T09, para R\$ 75,8 milhões no 2T10. A margem bruta atingiu 31,1% no trimestre (margem bruta ajustada de 37,0%). No semestre, o lucro bruto aumentou 99,2%, passando de R\$ 72,5 milhões no 1S09, para R\$ 144,5 milhões no 1S10. A margem bruta atingiu 31,1% no semestre (margem bruta ajustada de 35,9%).

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

(R\$ Mil)	2T10	2T09	Var. 2T10 x 2T09	1T10	Var. 2T10 x 1T10	1S10	1S09	Var. 1S10 x 1S09
Receita Operacional Líquida	243.447	135.204	80,1%	220.685	10,3%	464.132	227.226	104,3%
Despesas Gerais e Administrativas (DGA)	(7.245)	(6.644)	9,0%	(8.041)	-9,9%	(15.286)	(11.595)	31,8%
Despesas Comerciais	(18.495)	(10.254)	80,4%	(17.091)	8,2%	(35.586)	(20.157)	76,5%
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (DGAC)	(25.740)	(16.898)	52,3%	(25.132)	2,4%	(50.872)	(31.752)	60,2%

Release de Resultado do 2T10 e 1S10



DGA / Receita Operacional Líquida (%)	3,0%	4,9%	-190 bps	3,60%	-60 bps	3,3%	5,1%	-180 bps
Despesas Comerciais / Receita Operacional Líquida (%)	7,6%	7,6%	0 bps	7,70%	-10 bps	7,7%	8,9%	-120 bps
DGAC / Receita Operacional Líquida (%)	10,6%	12,5%	-190 bps	11,40%	-80 bps	11,0%	14,0%	-300 bps

As despesas gerais e administrativas aumentaram 9,0%, passando de R\$ 6,6 milhões no 2T09, para R\$ 7,2 milhões no 2T10. Este aumento está relacionado ao próprio crescimento da Helbor, que ocasionou o aumento do quadro de colaboradores de 96, no 2T09, para 137, no 2T10, o crescimento das despesas com serviços de terceiros e o aumento das despesas administrativas. Por outro lado, as despesas gerais e administrativas representaram apenas 3,0% das receitas operacionais líquidas do 2T10, em comparação a 4,9% no 2T09, demonstrando a capacidade de crescimento da Helbor, com controle de custos. Na comparação semestral, as despesas gerais e administrativas cresceram 60,2%, passando de R\$ 31,8 milhões no 1S09, para R\$ 50,9 milhões no 1S10, em função basicamente do próprio crescimento da Helbor. É importante destacar que as despesas gerais e administrativas representaram apenas 3,3% das receitas operacionais líquidas do 1S10, em comparação a 5,1% no 1S09.

DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais aumentaram 80,4%, passando de R\$ 10,3 milhões no 2T09, para R\$ 18,5 milhões no 2T10. No semestre, as despesas comerciais aumentaram 76,5%, passando de R\$ 20,2 milhões no 1S09, para R\$ 35,6 milhões no 1S10. Os crescimentos observados na comparação trimestral e semestral estão relacionados ao reconhecimento das despesas referentes à propaganda e publicidade, estandes e apartamentos modelos, com vida útil inferior a 12 meses, e comissões de vendas.

EBITDA

(R\$ Mil)	2T10	2T09	Var. 2T10 x 2T09	1T10	Var. 2T10 x 1T10	1S10	1S09	Var. 1S10 x 1S09
Resultado Operacional	58.220	26.161	122,5%	48.107	21,0%	106.327	45.198	135,2%
(-) Receitas Financeiras	11.130	3.667	203,5%	5.954	86,9%	17.084	7.600	124,8%
(+) Despesas Financeiras	(2.892)	(1.622)	78,3%	(2.424)	19,3%	(5.316)	(3.401)	56,3%
(+) Depreciação e Amortização	(4.562)	(2.639)	72,9%	(4.268)	6,9%	(8.830)	(4.748)	86,0%
EBITDA	54.544	26.755	103,9%	48.845	11,7%	103.389	45.747	126,0%
Receita Operacional Líquida	243.447	135.204	80,1%	220.685	10,3%	464.132	227.226	104,3%
Margem EBITDA	22,4%	19,8%	260 bps	22,1%	30 bps	22,3%	20,1%	220 bps
EBITDA	54.544	26.755	103,9%	48.845	11,7%	103.389	45.747	126,0%
(+/-) Ajuste a valor presente	(1.859)	(5.281)	-64,8%	2.091	-188,9%	232	(4.663)	-105,0%
(+) Encargos Financeiros no Custo	(13.039)	(3.210)	306,2%	(9.218)	41,5%	(22.257)	(5.999)	271,0%
(+) Resultado não recorrente	-	-	-	840	-	840	-	-
EBITDA Ajustado	69.442	35.246	97,0%	55.132	26,0%	124.574	56.409	120,8%
Receita Operacional Líquida Ajustada	245.306	140.485	74,6%	218.594	12,2%	463.900	231.889	100,1%
Margem EBITDA Ajustada	28,3%	25,1%	320 bps	25,2%	311 bps	26,9%	24,3%	260 bps

O EBITDA apresentou expansão de 103,9%, passando de R\$ 26,8 milhões no 2T09, para R\$ 54,5 milhões no 2T10. A margem EBITDA atingiu 22,4% (margem EBITDA ajustada de 28,3%). No semestre, o EBITDA aumentou 126,0%, passando de R\$ 45,7 milhões no 1S09 para R\$ 103,3 milhões no 1S10, com margem EBITDA de 22,3% (margem EBITDA ajustada de 26,9%).

LUCRO LÍQUIDO

(R\$ Mil)	2T10	2T09	Var. 2T10 x 2T09	1T10	Var. 2T10 x 1T10	1S10	1S09	Var. 1S10 x 1S09
Receita Operacional Líquida	243.447	135.204	80,1%	220.685	10,3%	464.132	227.226	104,3%
Lucro Líquido	43.136	15.467	178,9%	33.126	30,2%	76.262	26.406	188,8%
Margem Líquida	17,7%	11,4%	630 bps	15,0%	270 bps	16,4%	11,6%	480 bps
Receita Operacional Líquida Ajustada	245.306	140.485	74,6%	218.594	12,2%	463.900	231.889	100,1%
Lucro Líquido	43.136	15.467	178,9%	33.126	30,2%	76.262	26.406	188,8%
(+/-) Ajuste a valor presente	(1.859)	(5.281)	-64,8%	2.091	-188,9%	232	(4.663)	-105,0%
(-) Resultado não recorrente líquido*	-	-	-	790	-	790	-	-
Lucro Líquido Ajustado	44.995	20.748	116,9%	30.245	48,8%	75.240	31.069	142,2%
Margem Líquida Ajustada	18,3%	14,8%	350 bps	13,8%	450 bps	16,2%	13,4%	280 bps

* Processo judicial deferido a favor da Helbor.

O lucro líquido aumentou 178,9%, passando de R\$ 15,5 milhões no 2T09 para R\$ 43,1 milhões no 2T10, com margem líquida de 17,7% (margem líquida ajustada de 18,3%). No semestre, o lucro líquido aumentou 188,8%, passando de R\$ 26,4 milhões no 1S09 para R\$ 76,3 milhões no 1S10, com margem líquida de 16,4% (margem líquida ajustada de 16,2%).

RECEBÍVEIS PERFORMADOS

O total de recebíveis, líquidos de AVP, atingiu R\$ 809,1 milhões no 2T10, sendo R\$ 618,2 milhões, líquido de AVP, referentes às unidades em construção, R\$ 187,2 milhões de unidades concluídas e R\$ 3,7 milhões outros crédito. O crescimento de recebíveis, tanto no trimestre quanto comparado anualmente, está diretamente relacionado à entrega de 6 empreendimentos, que estão em processo de repasse e securitização. A Helbor vai continuar a sua política de 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 2T10, 1T10 e 2T09:

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	2T10	2T09	2T10 x 2T09	2T10	2T09	2T10 x 2T09	2T10	2T09	2T10 x 2T09
Títulos a Receber *	187.193	69.846	168,0%	644.628	334.882	92,5%	831.821	404.728	105,5%
Ajuste a Valor Presente	-	-	0,0%	(26.454)	(18.804)	40,7%	(26.454)	(18.804)	40,7%
Outros Créditos	384	3.593	-89,3%	3.359	1.720	95,3%	3.743	5.313	-29,6%
Total	187.577	73.439	155,4%	621.533	317.798	95,6%	809.110	391.237	106,8%

* Líquidos de PDD.

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	2T10	1T10	2T10 x 1T10	2T10	1T10	2T10 x 1T10	2T10	1T10	2T10 x 1T10
Títulos a Receber *	187.193	62.233	200,8%	644.628	685.582	-6,0%	831.821	747.815	11,2%
Ajuste a Valor Presente	-	-	0,0%	(26.454)	(24.648)	7,3%	(26.454)	(24.648)	7,3%
Outros Créditos	384	153	151,0%	3.359	4.744	29,2%	3.743	4.897	-23,6%
Total	187.577	62.386	200,7%	621.533	665.678	-6,6%	809.110	728.064	11,1%

* Líquidos de PDD.

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de disponibilidades totalizou R\$ 210 milhões no encerramento do 2T10, um aumento de 131,5% em relação ao saldo existente no encerramento do 2T09. É importante ressaltar que a Helbor não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

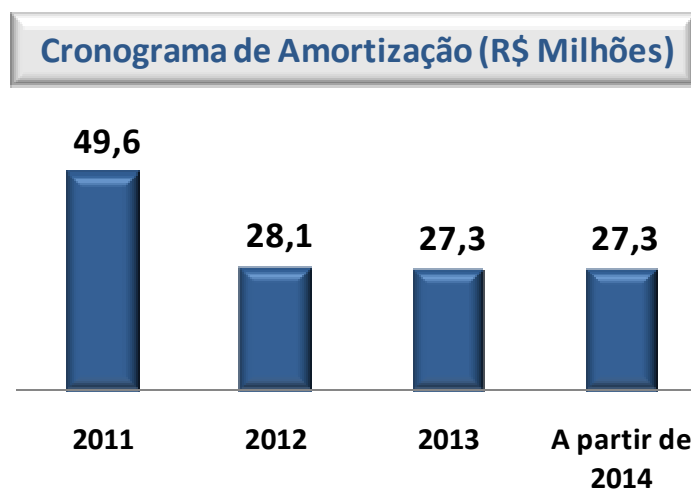
No encerramento do 2T10, o endividamento totalizou R\$ 376,5 milhões, um aumento de 33,7% em relação ao 2T09. Esse crescimento é função, basicamente, do aumento 108,2% dos financiamentos de obras, refletindo o crescimento do número de empreendimentos lançados e à evolução das obras. Além disso, 41,8% do endividamento total 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 2T10, 2T09 e 1T10:

Endividamento (R\$ Mil)	2T10	2T09	Var. 2T10 x 2T09	1T10	Var. 2T10 x 1T10
Empréstimos	2.505	5.076	-50,7%	4.217	-40,6%
Financiamento de Obra	245.743	118.030	108,2%	244.528	0,5%
Debêntures	128.286	158.471	-19,0%	125.327	2,4%
Endividamento Total	376.534	281.577	33,7%	374.072	0,7%
Curto Prazo	219.267	115.121	90,5%	241.892	-9,4%
Longo Prazo	157.267	166.456	-5,5%	132.180	19,0%

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 são remuneradas a taxa de juros de 106,50% do CDI.

O gráfico a seguir apresenta o cronograma para pagamento e amortização das dívidas, conforme apurado no encerramento do 2T10:



A dívida líquida da Helbor representava 25,7% do patrimônio líquido (-12,2%, 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 2T10, 2T09 e 1T10

Endividamento (R\$ Mil)	2T10	2T09	Var. 2T10 x 2T09	1T10	Var. 2T10 x 1T10
Endividamento Total	376.534	281.577	33,7%	374.072	0,7%
Disponibilidades	209.963	90.710	131,5%	149.748	40,2%
Dívida Líquida	166.571	190.867	-12,7%	224.324	-25,7%
Financiamento de Obra (SFH)	245.743	118.030	108,2%	244.528	0,5%
Dívida Líquida (ex-SFH) ¹	(79.172)	72.837	-208,7%	(20.204)	291,9%
Patrimônio Líquido	647.243	391.138	65,5%	538.757	20,1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	25,7%	48,8%	-2310 bps	41,6%	-1590 bps
Dívida Líquida (ex-SFH) ¹ / Patrimônio Líquido	-12,2%	18,6%	-3080 bps	-3,8%	-840 bps

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

GLOSSÁRIO

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

Alta-renda – Edifícios Residenciais com preço/unidade superior a R\$900.000.

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\$370.000 e R\$900.00.

Médio (Classe Média) – Edifícios residenciais com preço médio/unidade variando entre R\$170.000 e R\$370.000.

Médio-Baixo – Edifícios residenciais com preço/unidade até R\$170.000.

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.

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.

Release de Resultado do 2T10 e 1S10



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

Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Preço Médio/ Unidade (R\$ mil)	Segmento	Nº de Unidades	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor (R\$ mil)	% Vendido *	Evolução da Obra (%)
Helbor Home Flex Gonzaga	out/06	out/09	Santos	194	Médio	144	28.000	22.400	97%	100%
Helbor Infinite	out/06	dez/09	São Paulo	311	Médio	98	30.500	24.400	100%	100%
New Bussines Style	nov/06	nov/09	Goiânia	231	Comercial	195	44.987	26.992	97%	100%
Helbor Resort Reserva do Mar	dez/06	mar/10	Bertioga	208	Médio	108	22.500	22.500	69%	100%
Esplanada Life Club	dez/06	fev/11	S. José dos Campos	346	Médio Alto	208	71.992	64.793	81%	99%
Residencial Helbor Acqualife	dez/06	fev/10	São Paulo	381	Médio Alto	150	89.916	89.916	97%	100%
Absolute Business Style	abr/07	abr/10	Goiânia	126	Comercial	222	27.935	11.174	73%	100%
Helbor Espaço e Vida Pacaembú	mai/07	mai/10	São Paulo	245	Médio	115	47.119	47.119	99%	100%
Coral Gables	mai/07	jun/10	Santos	494	Médio Alto	192	94.934	85.441	92%	100%
Helbor Trend Jardins	jun/07	ago/10	São Paulo	261	Médio	118	30.815	22.980	100%	100%
Helbor Victoria Home Club	jul/07	jul/10	Joinville	508	Médio Alto	69	35.056	28.045	100%	100%
Alpha Park	set/07	ago/10	Salvador	229	Médio	174	38.437	24.984	79%	87%
Vivere Ibirapuera	set/07	mar/10	São Paulo	464	Médio Alto	58	26.922	26.922	100%	100%
Helbor Tendence	out/07	fev/11	São Paulo	702	Médio Alto	88	61.746	61.746	88%	71%
Pensilvania By Helbor	out/07	set/10	São Paulo	629	Médio Alto	40	25.175	21.854	100%	97%
Condominium Parque Club	nov/07	fev/11	São Paulo	290	Médio	714	207.000	103.500	87%	73%
Helbor Reserva do Itapety	dez/07	dez/10	Mogi das Cruzes	345	Médio	174	60.013	60.013	94%	80%
Green Lifestyle	dez/07	out/10	Goiânia	194	Médio	180	35.000	24.500	56%	92%
Cap Ferrat	dez/07	jan/11	Santos	778	Médio Alto	140	108.925	98.033	93%	80%
Helbor Horizons	dez/07	set/10	São Paulo	622	Médio Alto	46	28.622	28.622	100%	98%
Chateau Flamboyant	abr/08	mar/11	Goiânia	757	Médio Alto	50	28.000	19.600	53%	51%
Bella Città	mai/08	Loteamento	Mogi das Cruzes	63	Loteamento	653	41.000	7.245	100%	-
Helbor Trend Pacaembu	mai/08	abr/11	São Paulo	212	Médio Alto	168	35.600	21.600	100%	59%
Felice Parque da Moóca	jun/08	jun/11	São Paulo	421	Médio Alto	56	23.600	14.160	77%	64%
Helbor Home Clube Itapety	jun/08	dez/10	Mogi das Cruzes	387	Médio Alto	176	68.100	68.100	87%	81%
Breeze Life Style	ago/08	jul/11	Goiânia	261	Médio Alto	108	28.157	19.710	31%	39%
Privilège Liceu	set/08	ago/11	Campinas	429	Médio Alto	116	49.717	49.717	100%	52%
Ekobé Espaço e Vida	set/08	set/11	Taubaté	437	Médio Alto	128	55.967	44.774	57%	31%
Vision Du Parc	set/08	ago/11	Goiânia	859	Médio Alto	39	33.500	23.450	67%	50%
Helbor Sur La Cité	out/08	abr/11	São Paulo	1.059	Alto	34	36.017	35.657	91%	49%
Bella Città – Villaggio 1	nov/08	Loteamento	Mogi das Cruzes	75	Loteamento	201	12.537	2.215	100%	-
Helbor Magnifique	nov/08	nov/11	Joinville	825	Médio Alto	102	84.111	75.700	61%	21%
Splendido Life Style	nov/08	dez/10	Brasília	609	Médio Alto	47	28.627	20.039	98%	59%
Helbor Ipoema	nov/08	abr/11	Mogi das Cruzes	175	Médio Baixo	194	33.950	23.765	99%	30%

Release de Resultado do 2T10 e 1S10



Helbor Offices Vila Rica	dez/08	dez/11	Santos	227	Comercial	506	114.837	91.869	97%	28%
Bella Città – Villaggio 2	dez/08	Loteamento	Mogi das Cruzes	76	Loteamento	226	12.978	2.293	100%	-
Helbor Encanto Bela Vista	dez/08	dez/11	Santo André	695	Médio Alto	38	26.392	26.389	89%	19%
L'art Vila Rica	fev/09	jan/12	Santos	1.367	Alto	22	30.064	24.051	55%	23%
Bossa Nova Lifestyle	fev/09	dez/11	Goiânia	432	Médio Alto	116	39.704	27.793	73%	34%
Helbor Home Flex Cambuí	fev/09	fev/12	Campinas	209	Médio Alto	84	17.562	17.562	100%	23%
Helbor Tresór Moema	mar/09	nov/11	São Paulo	1.410	Alto	21	29.610	17.766	31%	30%
Helbor Offices Norte Sul	abr/09	abr/12	Campinas	194	Comercial	239	46.275	46.275	100%	14%
Chateau Bougainville	abr/09	mar/12	Goiânia	777	Médio-Alto	50	38.825	27.178	58%	17%
Helbor Bella Vita 1	mai/09	abr/12	São Paulo	165	Médio	168	27.746	27.746	96%	10%
Helbor The Stage	jun/09	jun/12	São Paulo	1.931	Alto	21	40.553	24.332	92%	2%
Helbor Bella Vita 2	jun/09	jun/12	São Paulo	170	Médio	192	32.627	32.627	94%	9%
Helbor Belvedere Jd. das Colinas	jun/09	jun/12	S. José dos Campos	638	Médio-Alto	216	137.831	137.831	97%	9%
Helbor Spazio Vitta	jul/09	jun/12	São Paulo	321	Médio	278	89.249	89.249	87%	0%
Helbor Offices São Paulo	ago/09	ago/12	São Paulo	231	Comercial	140	32.388	32.388	100%	0%
Helbor Offices Jd. das Colinas	ago/09	ago/12	S. José dos Campos	176	Comercial	368	52.008	52.008	100%	5%
Helbor Trend Joinville	set/09	set/12	Joinville	351	Médio	102	35.830	32.247	95%	9%
Parque das Águas Empresarial	out/09	nov/11	São Gonçalo	118	Comercial	336	39.596	27.717	68%	0%
Helbor Offices São Caetano	out/09	out/12	São Caetano do Sul	278	Comercial	216	47.916	47.916	97%	0%
Helbor Giardino Bella Vita	out/09	out/12	São Paulo	253	Médio	88	48.940	48.940	99%	0%
Helbor Trend Santos Dumont	out/09	set/12	Fortaleza	177	Médio	270	22.254	20.029	84%	0%
Helbor True Perdizes	nov/09	out/12	São Paulo	735	Médio Alto	28	13.961	13.961	100%	0%
Helbor Espaço & Vida Ipoema	dez/09	nov/12	Mogi da Cruzes	183	Médio Baixo	240	39.860	39.860	100%	0%
Helbor Ampliatto	dez/09	nov/12	São Paulo	332	Médio	138	45.123	45.123	100%	0%
Jazz Life Style	dez/09	dez/12	Goiânia	595	Médio Alto	73	36.905	25.834	71%	0%
Helbor Prime Hauss	dez/09	nov/12	Joinville	540	Médio Alto	68	36.704	33.034	100%	5%
Helbor Home Flex Pacaembu	jan/10	jan/13	São Paulo	192	Médio	192	39.348	39.345	100%	0%
Helbor Park Elegance	jan/10	jan/13	Cuiabá	68	Médio	68	46.827	42.144	68%	0%
Helbor Home Club Itajai	fev/10	fev/13	Itajaí	184	Médio	184	74.948	67.453	49%	0%
Helbor Espaço e Vida Ipoema 2	mar/10	fev/13	Mogi das Cruzes	240	Médio	240	43.145	43.140	100%	0%
Helbor Sunshine Gonzaga	mar/10	mar/13	Santos	82	Médio Alto	82	40.942	36.848	100%	0%
Isla Life Style	mar/10	jun/13	Brasília	586	Médio	586	208.145	104.072	97%	0%
HELBOR Offices São Paulo II	jun/10	mai/13	São Paulo	309	Médio Alto	230	71.153	49.807	96%	0%
Helbor Offices Champagnat	jun/10	jun/13	Curitiba	186	Médio	292	54.276	43.421	73%	0%

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(R\$ Mil)	2T10	2T09	Var. 2T10 x 2T09	1T10	Var. 2T10 x 1T10	1S10	1S09	Var. 1S10 x 1S09
Receita Operacional Bruta	260.938	149.038	75,1%	229.744	13,6%	490.682	246.678	98,9%
Com venda de imóveis	260.226	148.935	74,7%	229.203	13,5%	489.429	246.168	98,8%
(+/-) Ajuste a valor presente	(1.859)	(5.281)	-64,8%	2.091	-188,9%	232	(4.663)	-105,0%
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(6.707)	(4.409)	52,1%	(3.475)	93,0%	(10.182)	(7.279)	39,9%
(-) Impostos sobre vendas	(8.925)	(4.144)	115,4%	(7.675)	16,3%	(16.600)	(7.510)	121,0%
Com taxa de administração	712	103	591,3%	541	31,6%	1.253	510	145,7%
Receita Operacional Líquida	243.447	135.204	80,1%	220.685	10,3%	464.132	227.226	104,3%
Custos Operacionais	(167.618)	(94.476)	77,4%	(152.038)	10,2%	(319.656)	(154.687)	106,6%
Com venda de imóveis	(167.618)	(94.476)	77,4%	(152.038)	10,2%	(319.656)	(154.687)	106,6%
Lucro bruto	75.829	40.728	86,2%	68.647	10,5%	144.476	72.539	99,2%
Receitas e (despesas) Operacionais	(17.609)	(14.567)	20,9%	(20.540)	-14,3%	(38.149)	(27.341)	39,5%
Despesas Gerais e Administrativas	(7.245)	(6.644)	9,0%	(8.041)	-9,9%	(15.286)	(11.595)	31,8%
Despesas Comerciais	(18.495)	(10.254)	80,4%	(17.091)	8,2%	(35.586)	(20.157)	76,5%
Despesas Financeiras	(2.892)	(1.622)	78,3%	(2.424)	19,3%	(5.316)	(3.401)	56,3%
Receitas Financeiras	11.130	3.667	203,5%	5.954	86,9%	17.084	7.600	124,8%
Outras receitas e (despesas)	(107)	286	-137,4%	1.062	-110,1%	955	212	350,5%
Resultado Operacional antes das participações societárias	58.220	26.161	122,5%	48.107	21,0%	106.327	45.198	135,2%
Resultado das Participações Societárias	(3.246)	(4.792)	-32,3%	(4.941)	-34,3%	(8.187)	(7.523)	8,8%
Amortização de Ágio	(3.246)	(4.792)	-32,3%	(4.941)	-34,3%	(8.187)	(7.523)	8,8%
Resultado Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	54.974	21.369	157,3%	43.166	27,4%	98.140	37.675	160,5%
Imposto de renda e contribuição social	(8.338)	(3.933)	112,0%	(7.495)	11,2%	(15.833)	(7.298)	116,9%
Resultado Líquido Antes da Part. de Minoritários e Part. em SCs	46.636	17.436	167,5%	35.671	30,7%	82.307	30.377	171,0%
Participantes em SCs	(1.924)	(1.838)	4,7%	(1.927)	-0,2%	(3.851)	(3.476)	10,8%
Participações de minoritários em controladas	(1.576)	(131)	1103,1%	(618)	155,0%	(2.194)	(495)	343,2%
Lucro Líquido do Exercício	43.136	15.467	178,9%	33.126	30,2%	76.262	26.406	188,8%

ANEXO III – BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (R\$ Mil)	2T10	2T09	2T10 x 2T09	1T10	2T10 x 1T10
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	209.963	90.710	131,5%	149.748	40,2%
Contas a receber	502.461	213.026	135,9%	428.094	17,4%
Imóveis a comercializar	358.431	439.345	-18,4%	352.740	1,6%
Tributos recuperar	3.743	5.563	-32,7%	3.119	20,0%
Despesas com vendas a apropriar	34.335	17.716	93,8%	31.530	8,9%
Partes Relacionadas	0	57		0	
Outros ativos	7.997	2.558	212,6%	4.672	71,2%
Total do ativo circulante	1.116.930	768.975	45,2%	969.903	15,2%
Ativo não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	306.649	178.211	72,1%	299.970	2,2%
Imóveis a comercializar	12.291	10	N/A	12.096	1,6%
Depósitos judiciais	1.867	1.720	8,5%	1.684	10,9%
Outros ativos	695	1.943	-64,2%	1.031	-32,6%
	321.502	181.884	76,8%	314.781	2,1%
Imobilizado	14.339	15.259	-6,0%	15.549	-7,8%
Intangível	23.305	33.109	-29,6%	26.309	-11,4%
Total do ativo não circulante	359.146	230.252	56,0%	356.639	0,7%
Total do ativo	1.476.076	999.227	47,7%	1.326.542	11,3%
PASSIVO (R\$ Mil)	2T10	2T09	2T10 x 2T09	1T10	2T10 x 1T10
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	219.267	115.121	90,5%	241.892	-9,4%
Fornecedores	45.959	28.458	61,5%	43.651	5,3%
Obrigações trabalhistas e tributárias	10.858	5.306	104,6%	7.548	43,9%
Tributos diferidos	33.291	13.285	150,6%	28.239	17,9%
Adiantamento de clientes	70.618	68.158	3,6%	60.048	17,6%
Credores por imóveis compromissados	12.815	13.899	-7,8%	5.430	136,0%
Contas a pagar	18.013	12.864	40,0%	16.512	9,1%
Aquisições de participações societárias	9.754	25.446	-61,7%	13.598	-28,3%
Dividendos a pagar	0	0		22.421	-100,0%
Total do passivo circulante	420.575	282.537	48,9%	439.339	-4,3%
Passivo não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	157.267	166.456	-5,5%	132.180	19,0%
Impostos e contribuições diferidos	19.374	11.655	66,2%	19.086	1,5%
Adiantamento de clientes	160.788	110.194	45,9%	135.926	18,3%
Credores por imóveis compromissados	3.171	2.717	16,7%	1.988	59,5%
Contas a pagar	2.271	0	N/A	1.296	75,2%
Aquisições de participações societárias	17.442	0	N/A	15.318	13,9%
Provisão para contingências	8.996	6.807	32,2%	8.363	7,6%
Débitos com participantes em SCPs	23.645	20.970	12,8%	22.931	3,1%
Total do passivo não circulante	392.954	318.799	23,3%	337.088	16,6%
Participação de minoritários em controladas	15.304	6.753	126,6%	11.358	34,7%
Patrimônio líquido					
Capital social	490.941	340.941	44,0%	425.591	15,4%

(-) Custo na emissão de ações	(13.236)	(13.236)	0,0%	(13.236)	0,0%
Reserva de lucros	93.276	37.027	151,9%	93.276	0,0%
Lucros Acumulados	76.262	26.406	188,8%	33.126	130,2%
	647.243	391.138	65,5%	538.757	20,1%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.476.076	999.227	47,7%	1.326.542	11,3%

ANEXO IV – FLUXO DE CAIXA

(R\$ Mil)	1S10	1S09
Fluxo operacional		
Das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	98.140	37.675
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciação e amortização	8.830	4.748
Ajuste a Valor Presente	(232)	4.663
Provisão para contingências	1.032	795
Tributos diferidos (PIS e COFINS)	7.400	1.708
Apropriação de encargos sobre financiamentos	11.287	12.873
Encargos financeiros sobre financiamentos amortizados (capitalizados)	4.168	(4.089)
Amortização de Ágio	8.187	7.523
Provisão para Perda de Investimento	-	-
Mudança nos ativos e passivos	(170.325)	(104.881)
Contas a receber	(206.179)	(72.580)
Imoveis destinados à venda	14.862	(1.227)
Tributos a recuperar	(490)	(311)
Despesas com vendas a apropriar	(9.257)	(4.141)
Depósitos judiciais	(183)	(233)
Outros ativos	(4.418)	(1.876)
Fornecedores	2.769	6.080
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.456	787
Adiantamento de clientes	36.401	(8.300)
Credores por imóveis compromissados	4.290	(34.243)
Aquisições de participações societárias	11.959	25.446
Contas a pagar	7.641	3.293
Dividendos pagos	(22.421)	(11.491)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.755)	(6.085)
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais	(170.325)	(104.881)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Decréscimo (Acréscimo) em investimentos	-	-
Acréscimo do intangível	(5.312)	(12.446)
Acréscimos do ativo imobilizado	(7.016)	(3.725)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimento	(12.328)	(16.171)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Captação de empréstimos e financiamentos	108.969	64.532
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos	(91.344)	(13.624)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.073)	(11.274)
Pagamento de dividendos	(22.421)	(11.491)
Integralização de capital pela emissão de novas ações	150.000	-
Diminuição débitos com participantes em SCPs	(1.745)	(6.135)
Aumento (diminuição) das participações minoritárias	4.258	(184)
Contas a receber de partes relacionadas	-	(57)
Contas a pagar a partes relacionadas	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento com terceiros	137.644	21.767
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa		
Caixa e Equivalentes de Caixa		
No início do exercício	93.739	112.608
No fim do exercício	209.963	90.710
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	116.224	(21.898)