

A HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. ANUNCIA SEUS RESULTADOS

LUCRO LÍQUIDO CRESCE 62,6% E ATINGE R\$ 78,7 MILHÕES EM 2009

Mogi das Cruzes, 11 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 24 cidades brasileiras, anunciou hoje seus resultados do quarto trimestre (4T09) e ano de 2009. 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). As Informações Trimestrais referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2008 (4T08) foram ajustadas para se adequarem às novas práticas contábeis, possibilitando a comparabilidade entre os exercícios.

Teleconferência sobre os Resultados do 4T09 e 2009

Português

Data: 12 de março de 2010

Hora: 15:00 (Horário de Brasília)

14:00 (Horário de NY)

Tel: +55 (11) 2188-0188

Código: Helbor

Link para webcast:

<http://webcast.mzdp.com.br/publico.aspx?codplataforma=1600>

Replay: +55 (11) 2188-0188

Código: Helbor

Disponível até: 19 de março de 2010

Inglês

Data: 12 de março de 2010

Hora: 17:00 (Horário de Brasília)

16:00 (Horário de NY)

Tel: +1 (973) 935-8893

Código: 59170412

Link para webcast:

<http://webcast.mzdp.com.br/publico.aspx?codplataforma=1601>

Replay: +1(706) 645-9291

Código: 59170412

Disponível até: 26 de março de 2010

Fale com RI

Roberval Lanera Tofolli

Bernardo Alonso S. Garcia

E-mail: ri@helbor.com.br

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

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

HBOR3

Ações Emitidas: 52.596.907

Preço de Fechamento*: R\$ 12,66

Valor de Mercado*: R\$ 665,9 milhões

* em 11/03/2010

DESTAQUES 4T09 E 2009

- 📌 **O VGV Total Lançado** atingiu R\$ 981,5 milhões, aumento de 26,4% quando comparado a 2008. No trimestre, totalizou R\$ 331,3 milhões, redução de 5,2% em relação ao 4T08.
- 📌 **O VGV Helbor Lançado** atingiu R\$ 891,5 milhões, aumento de 51,3% quando comparado a 2008. No trimestre, totalizou R\$ 302,4 milhões, crescimento de 8,8% em relação ao 4T08.
- 📌 **As Vendas Contratadas Totais** cresceram 87,3%, passando de R\$ 626,5 milhões em 2008, R\$ 1,173 bilhão em 2009. No trimestre, totalizaram R\$ 403,5 milhões, crescimento de 168% em relação ao quarto trimestre de 2008.
- 📌 **As Vendas Contratadas Helbor** cresceram 135,5%, passando de R\$ 448,3 milhões em 2008, para R\$ 1,056 bilhão em 2009. No trimestre, totalizaram R\$ 372,4 milhões, crescimento de 225,5% em relação ao quarto trimestre de 2008.
- 📌 **O Banco de Terrenos** somou R\$ 2,445 bilhões, sendo R\$ 1,804 bilhão referente à parte da Helbor.
- 📌 **A Receita Operacional Líquida** cresceu 89,6%, passando de R\$ 345,7 milhões em 2008, para R\$ 655,3 milhões em 2009. No trimestre, totalizou R\$ 221,8 milhões, crescimento de 140,1% em relação ao quarto trimestre de 2008.
- 📌 **O Lucro Bruto** totalizou R\$ 191,2 milhões, crescimento de 70,2 % em relação a 2008, com Margem Bruta de 29,2%. No trimestre, totalizou R\$ 63,8 milhões, crescimento de 110,7% em relação ao 4T08 e Margem Bruta de 28,8%.
- 📌 **EBITDA** somou R\$ 129,3 milhões, crescimento de 89,5% em relação a 2008, com Margem de 19,7%. No trimestre, totalizou R\$ 43,6 milhões, crescimento de 157% em relação ao 4T08 e Margem EBITDA de 19,6%.
- 📌 **O Lucro Líquido** totalizou R\$ 78,7 milhões, crescimento de 62,6% em relação a 2008, com Margem Líquida de 12,0%. No trimestre, totalizou R\$ 28,1 milhões, crescimento de 161,2% em relação ao 4T08 e Margem Líquida de 12,7%. O Conselho de Administração propôs a distribuição de 30% do lucro líquido ajustado de 2009 na forma de dividendos, superior ao patamar mínimo obrigatório de 25%.

Release de Resultado 4T09 e 2009



INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Indicadores Operacionais e Financeiros	2009	2008	2009 x 2008	4T09	4T08	4T09 x 4T08	3T09	4T09 x 3T09
VGV Total (R\$ mil)	981.531	776.395	26,4%	331.259	349.449	-5,2%	209.475	58,1%
VGV Helbor (R\$ mil)	891.465	589.035	51,3%	302.413	277.928	8,8%	205.892	46,9%
Empreendimentos Lançados	23	18	5	9	8	1	4	8
Unidades Lançadas	3.388	2.841	547	1.467	1.259	208	816	651
Vendas Contratadas Totais (R\$ mil)	1.173.303	626.492	87,3%	403.496	150.555	168,0%	339.795	18,7%
Vendas Contratadas Helbor (R\$ mil)	1.055.875	448.298	135,5%	372.357	114.387	225,5%	317.591	17,2%
Unidades Vendidas	3.962	2.364	1.598	1.425	618	807	1.096	329
Land Bank - VGV Total (R\$ mil)	2.444.740	1.945.983	25,6%	2.444.740	1.945.983	25,6%	1.946.370	25,6%
Land Bank - VGV Helbor (R\$ mil)	1.804.034	1.637.251	10,2%	1.804.034	1.637.251	10,2%	1.521.011	18,6%
Número de Projetos	33	39	-6	33	39	-6	34	-1
Número de Unidades	8.345	7.898	447	8.345	7.898	447	7.294	1.051
Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	655.333	345.725	89,6%	221.819	92.378	140,1%	206.288	7,5%
Lucro Bruto (R\$ mil)	191.173	112.307	70,2%	63.787	30.281	110,7%	54.847	16,3%
Margem Bruta (%)	29,2%	32,5%	-331 bps	28,8%	32,8%	-402 bps	26,6%	220 bps
Resultado Operacional (R\$ mil)	123.779	79.926	54,87%	40.985	19.829	106,7%	37.596	9,0%
Margem Operacional (%)	18,9%	23,12%	-423 bps	18,5%	21,5%	-299 bps	18,2%	30 bps
EBITDA (R\$ mil)	129.275	68.213	89,5%	43.562	16.950	157,0%	39.966	9,0%
Margem EBITDA (%)	19,7%	19,7%	0 bps	19,6%	18,3%	129 bps	19,4%	20 bps
Lucro Líquido (R\$ mil)	78.670	48.382	62,60%	28.093	10.754	161,2%	24.171	16,2%
Margem Líquida (%)	12,0%	14,0%	-199 bps	12,7%	11,6%	110 bps	11,7%	100 bps
Lucro por ação (R\$)	1,4957	0,9199	62,6%	0,5341	0,2045	161,2%	0,4596	16,2%
Receitas a apropriar (R\$ mil)	1.063.810	608.079	74,9%	-	-	-	892.069	19,3%
Resultados a apropriar (R\$ mil)	340.674	183.078	86,1%	-	-	-	282.737	20,5%
Margem a apropriar (%)	32,0%	30,1%	192 bps	-	-	-	31,7%	33 bps
Dívida Líquida com SFH (R\$ mil)	263.957	116.462	126,6%	-	-	-	243.310	8,5%
Dívida Líquida ex-SFH ¹ (R\$ mil)	52.543	54.190	-3,0%	-	-	-	71.649	-26,7%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	420.981	364.732	15,4%	-	-	-	415.309	1,4%
Dív. Líq (ex-SFH) ¹ / Patrim. Líq. (%)	12,5%	14,9%	-238 bps	-	-	-	17,3%	-477 bps
Dív. Líq / Patrim. Líq. (%)	62,7%	31,9%	3077 bps	-	-	-	58,6%	412 bps

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

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2009 foi um marco importante na história da Helbor, tanto do ponto de vista de sucesso dos lançamentos de novos empreendimentos residenciais e comerciais, quanto da excelente performance de vendas que conseguimos alcançar. Continuamos a executar a nossa estratégia de diversificação geográfica e de produtos, através de lançamentos de empreendimentos com VGV médio de cerca de R\$ 50 milhões, após um processo intenso de pré-venda.

Nossa administração bastante experiente no mercado imobiliário mantém a disciplina financeira que sempre fez parte da cultura da Helbor. O foco permanente no controle de nossas despesas gerais e administrativas e na qualidade dos nossos produtos têm se traduzido em nossos resultados operacionais e financeiros.

O ano de 2009 se iniciou com uma visão pessimista para a economia global e com reflexos negativos sobre a economia brasileira. No mercado imobiliário, havia incertezas quanto ao volume de financiamento imobiliário, fundamental para alimentar a demanda dos consumidores e às necessidades de capital de giro das empresas. Ainda no primeiro trimestre de 2009, o cenário começou a mudar, contrariando as incertezas com relação à velocidade de recuperação da economia brasileira. O fluxo de crédito voltou a irrigar o mercado imobiliário, os consumidores se tornaram mais otimistas e as vendas de empreendimentos residenciais e comerciais começaram a acelerar.

Um dos incentivos mais importantes para o mercado imobiliário no ano de 2009 foi a criação pelo Governo Federal do programa “Minha Casa Minha Vida”, cujo principal objetivo é reduzir o déficit habitacional brasileiro, através da construção de 1 milhão de casas e apartamentos focados no segmento de 1 a 10 salários mínimos, contando com o financiamentos da Caixa Econômica Federal. Adicionalmente, foi ampliado o limite para a utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) de R\$ 350 mil para R\$ 500 mil para a compra de imóveis residenciais. Além disso, outras medidas adicionais significaram um importante catalisador para que o mercado imobiliário tivesse um novo impulso em toda a sua cadeia produtiva, o que se refletiu no excelente desempenho do setor para os indicadores globais da economia em 2009.

No segmento residencial, a Helbor desenvolve, principalmente, empreendimentos voltados de médio e médio alto padrão. Por isso, o novo pacote de incentivo ao mercado imobiliário, lançado em março de 2009, tem como principal impacto para a Helbor, o aumento do limite de financiamentos pelo FGTS para empreendimentos residenciais até R\$ 500 mil reais, na medida em que 62% do nosso VGV residencial está enquadrado dentro limite.

A Helbor está confiante que a continuidade no processo de recuperação da economia brasileira, a retomada do crédito imobiliário e os incentivos governamentais para o setor criam um cenário bastante favorável para 2010. A estabilidade econômica e a retomada do crescimento econômico apontam para um cenário positivo para o médio e longo prazo.

Para 2010, a Helbor continuará focando suas atividades no segmento médio e médio alto, aproveitando oportunidades nos segmentos médio baixo, alto e comercial, ou sempre que houver uma oportunidade de negócio que se atenda suas metas de viabilidade. Em 2010, a Helbor manterá sua política de permutas, para a ampliação do estoque de terrenos total, que hoje é de R\$ 2,4 bilhões, destinado a lançamentos com VGVs médios de R\$ 50 milhões, o que sempre foi filosofia da Helbor, para reduzir os riscos de seus negócios.

O controle de custos continuará rigoroso para permitir que a Helbor mantenha em níveis muito baixos suas Despesas Gerais e Administrativas (DG&A), possivelmente uma das mais reduzidas do setor imobiliário.

E por fim, com ampliação de suas instalações em Mogi das Cruzes e São Paulo, em fase de desenvolvimento, e dos investimentos em equipamentos e redes de informática, a companhia estará melhor preparada para manter seu projeto de expansão.

LANÇAMENTOS

Em 2009, a Helbor aproveitou as oportunidades nos segmentos/cidades em que atua e registrou o maior volume de lançamento da sua história. Os empreendimentos foram lançados após um trabalho de pré-vendas efetivo, traduzindo-se numa velocidade de vendas que superou as nossas expectativas. Destacamos ainda o sucesso de nossos lançamentos da linha offices, que atenderam uma demanda reprimida por salas comerciais em várias cidades em que atuamos.

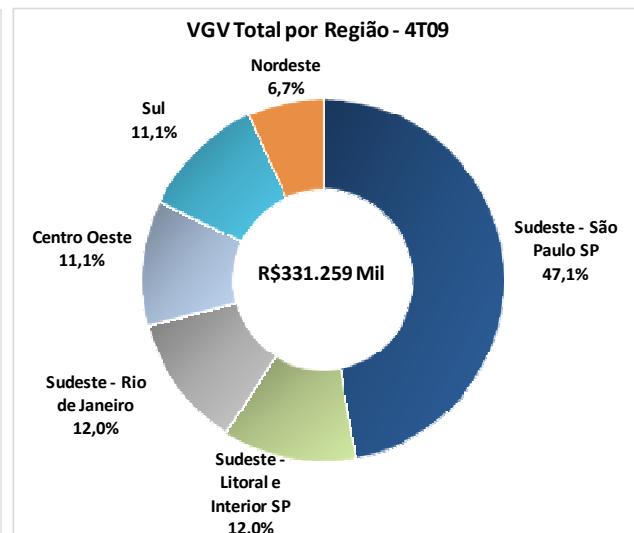
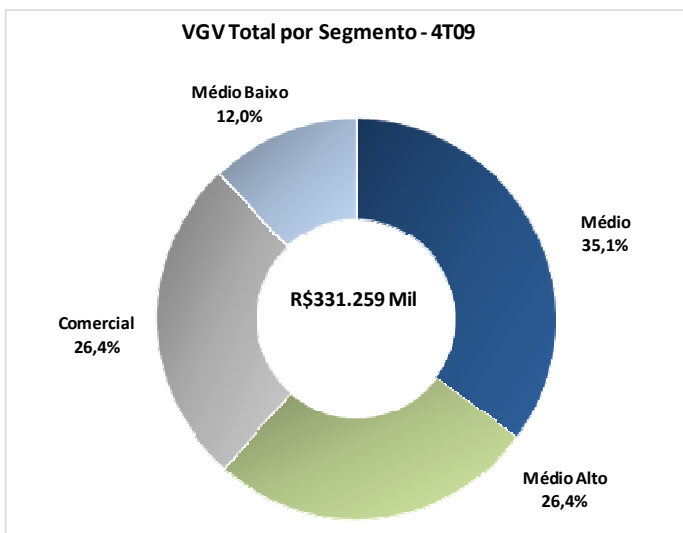
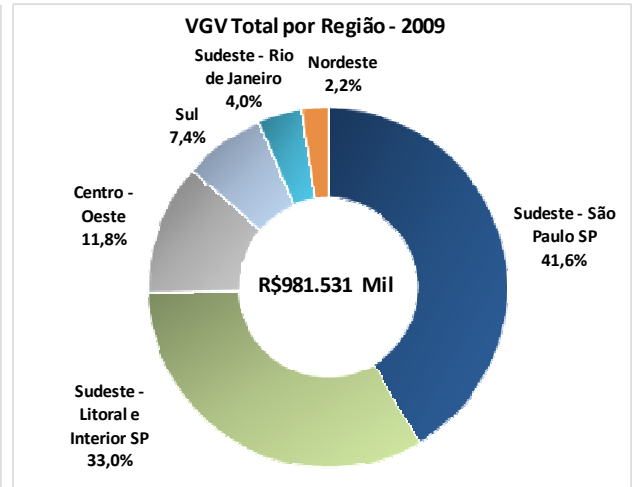
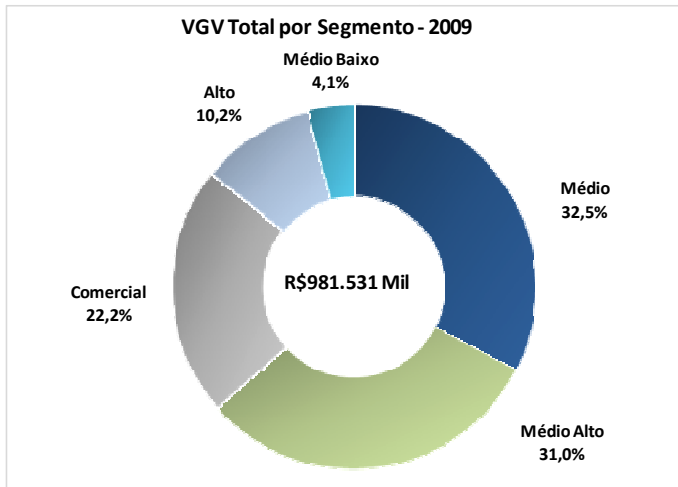
Em 2009, a Helbor continuou com sua estratégia de sucesso, aproveitando oportunidades nos segmentos médio/médio-alto e comercial, lançando empreendimentos com valor médio aproximado de R\$ 43 milhões, bem diversificados regionalmente. O VGV total somou R\$ 981,5 milhões em 2009, com 23 empreendimentos lançados, expansão de 26,4% em relação a 2008. O VGV Helbor alcançou R\$ 891,5 milhões (90,8% do VGV total lançado), crescimento de 51,3% em relação a 2008.

No 4T09, a Helbor lançou 9 empreendimentos, com VGV total de R\$ 331,3 milhões, redução de 5,2% em relação ao 4T08, porém crescimento de 58,1% em comparação ao 3T09. A parte Helbor atingiu R\$ 302,4 milhões (91,3% do VGV total lançado), crescimento de 8,8% em relação ao 4T08 e de 46,9%, em comparação ao 3T09.

A tabela a seguir detalha os empreendimentos lançados em 2009:

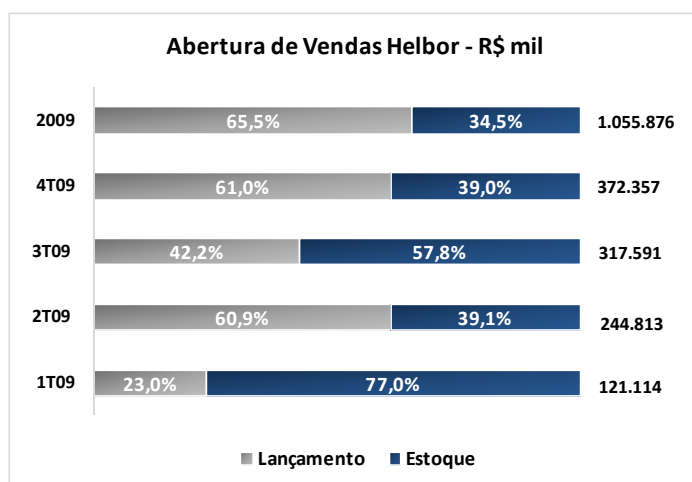
Empreendimento	Data	Cidade	Segmento	Total de Unidades	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor (R\$ mil)	% Helbor
Bossa Nova Lifestyle	fev-09	Goiânia	Médio Alto	92	39.704	27.793	70,0%
Helbor Home Flex Cambuí	fev-09	Campinas	Médio	84	17.562	17.562	100,0%
L'art Vila Rica	fev-09	Santos	Alto	22	30.064	24.051	80,0%
Helbor Trèsor Moema	mar-09	São Paulo	Alto	21	29.610	17.766	60,0%
Total 1T09 – 4 Empreendimentos				219	116.940	87.172	74,5%
Chateau Bougainville	abr-09	Goiânia	Médio Alto	50	38.825	27.177	70,0%
Helbor Offices Norte Sul	abr-09	Campinas	Comercial	239	46.275	46.275	100,0%
Helbor Bella Vita 1	mai-09	São Paulo	Médio	168	27.746	27.746	100,0%
Helbor Bella Vita 2	jun-09	São Paulo	Médio	192	32.627	32.627	100,0%
Helbor Belvedere Jd. das Colinas	jun-09	São José dos Campos	Médio Alto	216	137.831	137.831	100,0%
Helbor The Stage	jun-09	São Paulo	Alto	21	40.553	24.332	60,0%
Total 2T09 – 6 Empreendimentos				886	323.857	295.988	91,4%
Helbor Spazio Vitta	jul-09	São Paulo	Médio	278	89.249	89.249	100,0%
Helbor Offices São Paulo	ago-09	São Paulo	Comercial	140	32.388	32.388	100,0%
Helbor Offices Jd. das Colinas	ago-09	São José dos Campos	Comercial	296	52.008	52.008	100,0%
Helbor Trend Joinville	set-09	Joinville	Médio	102	35.830	32.247	90,0%
Total 3T09 – 4 Empreendimentos				816	209.475	205.892	98,3%
Parque das Águas Empresarial	out-09	São Gonçalo	Comercial	336	39.596	27.717	70,0%
Helbor Giardino Bella Vita	out-09	São Paulo	Médio	216	48.940	48.940	100,0%
Helbor Trend Santos Dumont	out-09	Fortaleza	Médio	88	22.254	20.029	90,0%
Helbor Offices São Caetano	nov-09	São Caetano do Sul	Comercial	280	47.916	47.916	100,0%
Helbor True Perdizes	nov-09	São Paulo	Médio Alto	28	13.961	13.961	100,0%
Helbor Espaço & Vida Ipoema	dez-09	Mogi das Cruzes	Médio	240	39.860	39.860	100,0%
Helbor Ampliatto	dez-09	São Paulo	Médio	138	45.123	45.123	100,0%
Jazz Life Style	dez-09	Goiânia	Médio Alto	73	36.905	25.834	70,0%
Helbor Prime Hauss	dez-09	Joinville	Médio Alto	68	36.704	33.034	90,0%
Total 4T09 – 9 Empreendimentos				1.467	331.259	302.413	91,3%
Total 2009 – 23 Empreendimentos				3.388	981.531	891.465	90,8%

Os gráficos a seguir apresentam os lançamentos do 4T09 e 2009, respectivamente, segmentados por perfil de produto e região:






VEN DAS CONTRATADAS

Em 2009, as vendas contratadas parte Helbor totalizaram R\$ 1,056 bilhão (65,5% vendas de lançamento e 34,5% vendas de estoque), apresentando um crescimento de 135,5% em relação a 2008. As vendas contratadas totais atingiram R\$ 1,173 bilhão no ano, registrando aumento de 87,3% em relação a 2008, com 3.962 unidades comercializadas.



Dos 23 lançamentos realizados em 2009, 9 empreendimentos estão com 100% das unidades vendidas: 3 comerciais (Helbor Offices Norte-Sul, Helbor Offices Jd. das Colinas e Helbor Offices São Paulo), 4 de médio padrão (Helbor Home Flex Cambuí, Helbor Bella Vita 1, Helbor Espaço & Vida Ipoema e Helbor Ampliatio), 1 médio alto padrão (Helbor True Perdizes) e 1 de alto padrão (Helbor The Stage).

No 4T09, as vendas contratadas parte Helbor somaram R\$ 372,4 milhões, registrando expansão de 225,5% em relação ao 4T08 e de 17,2%, em comparação ao 3T09. As vendas contratadas totais atingiram R\$ 403,5 milhões no 4T09, registrando aumento de 168,0% e 18,8%, respectivamente em relação ao 4T08 e 3T09, totalizando 1.425 unidades comercializadas. Os destaques de vendas de lançamento do trimestre foram os seguintes:

-  **Helbor Giardino Bella Vita** - 75% vendido em 2 dias no Pré Lançamento;
-  **Helbor Espaço & Vida Ipoema** - 100% vendido no Lançamento;
-  **Helbor Ampliatio Ipiranga** - 100% vendido no Lançamento.

As tabelas a seguir apresentam as vendas contratadas em 2009 e no 4T09, respectivamente, segmentadas por região e segmento:

Região	2009			
	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
Sudeste - Litoral e Interior SP	542.538	484.197	1.978	45,9%
Sudeste - São Paulo SP	390.267	385.251	1.286	36,5%
Sul	89.877	80.842	185	7,7%
Centro-Oeste	117.438	79.616	272	7,5%
Nordeste	16.314	14.161	63	1,3%
Sudeste - Rio de Janeiro	16.870	11.809	178	1,1%
Total	1.173.303	1.055.875	3.962	100,0%

Segmento	2009			
	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
Médio Alto	440.043	399.865	768	37,9%
Médio	400.942	361.001	1.572	34,2%
Comercial	263.586	239.448	1.426	22,7%
Alto	55.027	52.058	41	4,9%
Loteamento	10.470	1.850	132	0,2%
Médio Baixo	3.235	1.653	23	0,2%
Total	1.173.303	1.055.875	3.962	100,0%

Região	4T09			
	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
Sudeste - São Paulo SP	181.285	180.253	632	48,4%
Sudeste - Litoral e Interior SP	118.083	106.599	405	28,6%
Sul	48.326	43.494	109	11,7%
Centro-Oeste	23.788	16.652	42	4,5%
Nordeste	15.143	13.550	59	3,6%
Sudeste - Rio de Janeiro	16.870	11.809	178	3,2%
Total	403.496	372.357	1.425	100,0%

Segmento	4T09			
	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Número de Unidades	Part. % sobre Vendas Helbor
Médio	183.293	173.154	727	46,5%
Médio Alto	152.189	138.456	276	37,2%
Comercial	57.419	51.146	412	13,7%
Alto	10.464	9.471	9	2,5%
Médio Baixo	130	130	1	0,1%
Total	403.496	372.357	1.425	100,0%

A tabela a seguir apresenta o VGV lançado em cada trimestre e o equivalente de vendas acumuladas até o 4T09, reforçando a excelente velocidade de venda de nossos empreendimentos:

Data de Lançamento	VGV Lançado Total (R\$ mil)	VGV Vendido Total (R\$ mil)	% Vendido	VGV Lançado Helbor (R\$ mil)	VGV Vendido Helbor (R\$ mil)	% Vendido
2T08	196.300	154.522	78,7%	116.845	66.387	56,8%
3T08	230.646	149.137	64,7%	194.625	129.861	66,7%
4T08	349.449	280.463	80,3%	277.928	213.802	76,9%
1T09	116.940	66.926	57,%	87.172	54.636	62,7%
2T09	323.857	253.236	78,2%	295.988	246.947	83,4%
3T09	209.475	167.154	79,8%	205.892	163.668	79,5%
4T09	337.984	235.905	69,8%	301.395	224.293	74,4%
Total	1.764.651	1.307.343	74,1%	1.479.845	1.099.594	74,3%

ESTOQUE

O estoque total no encerramento de 2009 somou R\$ 675,5 milhões, sendo R\$ 564,5 milhões referente à parte Helbor. Em relação ao 3T09 houve redução de 5,9% e 13,8%, respectivamente, sendo fruto da excelente performance de vendas, notadamente dos lançamentos do 4T07, 4T08, 2T09 e 3T09. Além disso, é importante salientar que a Helbor conseguiu reduzir seus estoques em relação ao 3T09.

Além disso, o baixo percentual de estoque de unidades prontas, 2% do estoque (parte Helbor) é reflexo de um bom desempenho de vendas na fase de lançamento.

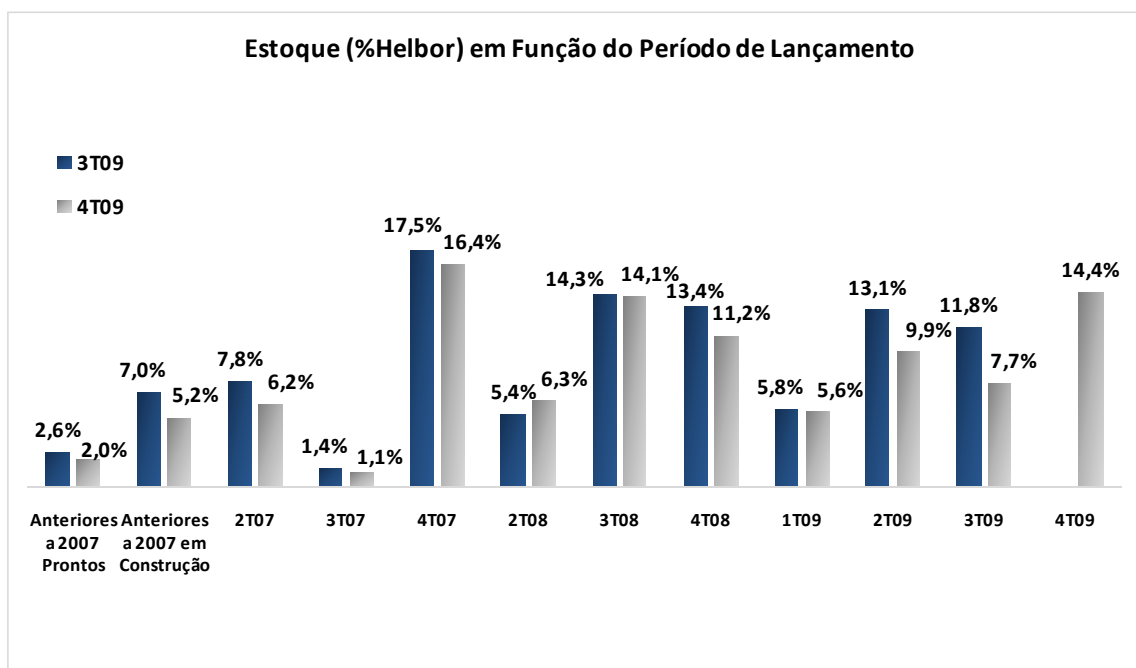
As tabelas na próxima página apresentam, respectivamente, a abertura de nossos estoques no 4T09 em relação à data de lançamento, região e segmento:

Período de Lançamento	Estoque Total (R\$mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Anteriores a 2007 Prontos	15.291	2,3%	11.131	2,0%
Anteriores a 2007 em construção	29.163	4,3%	29.160	5,2%
2T07	41.831	6,2%	34.849	6,2%
3T07	9.609	1,4%	6.246	1,1%
4T07	129.448	19,2%	92.646	16,4%
2T08	41.836	6,2%	35.752	6,3%
3T08	99.605	14,7%	79.545	14,1%
4T08	68.661	10,2%	63.117	11,2%
1T09	36.418	5,4%	31.450	5,6%
2T09	61.651	9,1%	56.140	9,9%
3T09	43.473	6,4%	43.261	7,7%
4T09	98.525	14,6%	81.153	14,4%
Total	675.512	100,0%	564.451	100,0%

(R\$ Mil)	Estoque Total (R\$mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Sudeste - Litoral e Interior	310.553	46,0%	259.302	45,9%
Sudeste - São Paulo	155.649	23,0%	150.702	26,7%
Centro-Oeste	122.773	18,2%	83.344	14,8%
Sul	45.295	6,7%	40.765	7,2%
Sudeste - Rio de Janeiro	21.890	3,2%	15.323	2,7%
Nordeste	19.353	2,9%	15.016	2,7%
Total	675.512	100,0%	564.451	100,0%

(R\$ Mil)	Estoque Total (R\$mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Médio Alto	365.650	54,1%	315.586	55,9%
Médio	198.342	29,4%	156.099	27,7%
Alto	56.114	8,3%	52.377	9,3%
Comercial	52.358	7,8%	39.019	6,9%
Médio Baixo	3.048	0,5%	1.372	0,2%
Total	675.512	100,0%	564.451	100,0%

O gráfico a seguir apresenta a abertura do estoque (parte Helbor) em função da data de lançamento.



RESULTADOS A APROPRIAR

O resultado a apropriar totalizou R\$ 340,7 milhões no 4T09, um aumento de 52,3% em relação ao 4T08. A margem a apropriar atingiu 32 %, apresentando uma expansão de 192 bps em relação ao 4T08.

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)	4T09	3T09	4T08	4T09 x 4T08	4T09 x 3T09
Receita Bruta a Apropriar	1.104.110	925.863	631.115	74,9%	19,3%
Impostos sobre Vendas	(40.300)	(33.794)	(23.036)	74,9%	19,3%
Receita Líquida a Apropriar	1.063.810	892.069	608.079	74,9%	19,3%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar ¹	(723.136)	(609.332)	(425.001)	70,1%	18,7%
Resultado a Apropriar	340.674	282.737	183.078	86,08%	20,49%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>32,0%</i>	<i>31,7%</i>	<i>30,1%</i>	<i>192 bps</i>	<i>33 bps</i>
Despesas Comerciais a Apropriar	(31.855)	(28.279)	(20.915)	52,3%	12,6%

¹ Incluso no custo encargos financeiros referentes aos juros das debêntures

ESTOQUE DE TERRENOS

No encerramento do 4T09, o estoque de terrenos somava 695,1 mil m², com 33 projetos, totalizando um VGV total potencial de R\$ 2,445 bilhões. A parte Helbor correspondia a R\$ 1,804 bilhão, ou 73,8% do total.

Os contratos com proprietários estão focados preferencialmente em permutas, que atingiu 44,8% do nosso estoque de terrenos, reduzindo a necessidade de desembolso de caixa nas aquisições.

Mantivemos a estratégia de mitigação de riscos por meio da diversificação geográfica, ampliando nossa atuação em quatro regiões brasileiras e com empreendimentos de VGV potencial médio aproximado de R\$ 50 milhões. Continuamos a atuar em todos os segmentos de renda, porém focando em projetos voltados a classe média, média alta e comercial, em que identificamos maiores potenciais de vendas.

Acreditamos que a ampliação do limite de utilização do FGTS para empreendimentos residenciais de R\$ 350 mil para R\$ 500 mil reais vai nos beneficiar em 2010, na medida em que 62% do VGV potencial Helbor, desconsiderando os projetos comerciais, enquadram-se no novo limite.

As tabelas a seguir apresentam a abertura do estoque de terrenos por região e por segmento, nos quais participaremos como incorporadores:

Região	Área Útil Total (m ²)	VGV Total	VGV Helbor	% sobre VGV Total	Nº de Projetos	Nº de Unidades	VGV Médio	Valor Médio (R\$/unidade)
Sudeste Litoral e Interior - SP	253.486	769.604	643.215	31,5%	9	2.762	85.512	278.640
Sudeste São Paulo - SP	164.758	659.124	438.047	27,0%	11	2.332	59.920	282.643
Centro Oeste - Campo Grande - MS	78.863	276.020	138.010	11,3%	2	580	138.010	475.896
Centro Oeste - Goiânia - Go/ Brasília - DF / Cuiabá - MT	65.448	266.436	191.523	10,9%	3	864	88.812	308.375
Sul - Joinville , Itajaí - SC, Curitiba - PR	56.212	217.824	177.936	8,9%	4	794	54.456	274.338
Sudeste Belo Horizonte - MG	30.376	123.170	95.603	5,0%	2	340	61.585	362.263
Nordeste - Salvador - BA / Fortaleza - CE	45.978	132.562	119.699	5,4%	2	673	66.281	196.971
Total	695.122	2.444.740	1.804.034	100,0%	33	8.345	74.083	292.959

Segmento	Área Útil Total (m ²)	VGV Total	VGV Helbor	% sobre VGV Total	Nº de Projetos	Nº de Unidades	VGV Médio	Valor Médio (R\$/unidade)
Médio Alto	263.807	988.563	714.337	40,4%	11	1.876	89.869	526.953
Médio	286.525	927.478	712.898	37,9%	12	3.472	77.290	267.131
Comercial	66.764	322.119	215.030	13,2%	5	1.592	64.424	202.336
Médio Baixo	74.362	184.602	146.382	7,6%	4	1.389	46.150	132.903
Alto	3.663	21.979	15.385	0,9%	1	16	21.979	1.373.700
Total	695.122	2.444.740	1.804.034	100,0%	33	8.345	74.083	292.959

RECEITA OPERACIONAL

A tabela a seguir apresenta a composição da Receita Operacional no período:

(R\$ Mil)	2009	2008	2009 x 2008	4T09	4T08	4T09 x 4T08	3T09	4T09 x 3T09
Venda de imóveis	704.522	372.783	89,0%	236.917	102.404	131,4%	221.437	7,0%
Taxa de administração	1.989	2.919	-31,9%	835	77	984,4%	644	29,7%
Receita Operacional Bruta	706.511	375.702	88,1%	237.752	102.481	132,0%	222.081	7,1%
(-) Ajuste a valor presente	(12.602)	(4.948)	154,7%	(2.276)	(2.059)	10,5%	(5.663)	-59,8%
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(13.987)	(11.583)	20,8%	(4.121)	(4.455)	-7,5%	(2.587)	59,3%
(-) Impostos sobre vendas	(24.589)	(13.446)	82,9%	(9.536)	(3.589)	165,7%	(7.543)	26,4%
Receita Operacional Líquida	655.333	345.725	89,6%	221.819	92.378	140,1%	206.288	7,5%
Cancelamentos e descontos concedidos / Receita Bruta (%)	2,0%	3,1%	-110 bps	1,7%	4,3%	-261 bps	1,2%	57 bps
Impostos sobre vendas / Receita Bruta (%)	3,5%	3,6%	-10 bps	4,0%	3,5%	51 bps	3,4%	61 bps

VENDA DE IMÓVEIS

A receita operacional bruta com venda de imóveis aumentou R\$ 331,7 milhões, ou 89%, passando de R\$ 372,8 milhões em 2008 para R\$ 704,5 milhões em 2009. No trimestre totalizou R\$ 236,9 milhões, crescimento de 131,4% em relação ao 4T08. Esse resultado está relacionado com a evolução de obras e vendas das unidades em construção.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

As receitas com serviços totalizaram R\$ 2 milhões em 2009, um decréscimo de 31,9% em relação a 2008. Este valor refere-se à taxa de administração cobrada diretamente de empreendimentos em alguns empreendimentos, principalmente do empreendimento Condomínio Parque Clube de Guarulhos.

CUSTO COM VENDAS DE IMÓVEIS

O custo com venda de imóveis aumentou R\$ 230,4 milhões, ou 98,9%, passando de R\$ 233,4 milhões em 2008, para R\$ 464,2 milhões em 2009. Esse aumento se deve aos custos incorridos no período nos empreendimentos. Como percentual da receita líquida o custo representou 70,8%. No trimestre, o custo totalizou R\$ 158 milhões, crescimento de 154,5% em relação ao 4T08.

LUCRO BRUTO

Em função dos aspectos nos itens anteriores, o lucro bruto aumentou R\$ 78,9 milhões, ou 70,2%, passando de R\$ 112,3 milhões em 2008 para R\$ 191,2 milhões em 2009. A margem bruta atingiu 29,2%. No trimestre, o lucro bruto somou R\$ 63,8 milhões, expansão de 110,7% em relação ao 4T08. A margem bruta do 4T09 atingiu 28,8%. A queda da margem bruta deve-se, principalmente, ao impacto negativo do AVP e da apropriação de encargos financeiros de empréstimos e financiamentos e da debênture.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas cresceram R\$ 3,1 milhões, ou 16,4%, passando de R\$ 19,1 milhões no em 2008, para R\$ 22,2 milhões em 2009. As despesas gerais e administrativas representaram 3,4% da receita líquida em 2009, posicionando a Helbor como uma das empresas mais eficientes do setor. No trimestre, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 7,1 milhões, um crescimento de 18,5% em relação ao 4T08.

DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais cresceram R\$ 22,4 milhões, ou 76,7%, passando de R\$ 29,2 milhões no em 2008, para R\$ 51,6 milhões em 2009. Esse aumento se encontra diretamente relacionado ao reconhecimento ao crescimento das despesas referentes à propaganda e publicidade, estandes e apartamentos modelos, com vida útil inferior a 12 meses, relacionado aos empreendimentos lançados em 2009. No trimestre, as despesas comerciais totalizaram R\$ 17,1 milhões, um crescimento de 74,7% em relação ao 4T08.

A tabela a seguir compara o DG&A e as despesas comerciais com as receitas operacionais líquidas:

(R\$ Mil)	2009	2008	2009 x 2008	4T09	4T08	4T09 x 4T08	3T09	4T09 x 3T09
Receita Operacional Líquida	655.333	345.725	89,6%	221.819	92.378	140,1%	206.288	7,5%
Despesas Gerais e Administrativas (DGA)	(22.218)	(19.083)	16,4%	(7.090)	(5.982)	18,5%	(5.031)	40,9%
Despesas Comerciais	(51.641)	(29.218)	76,7%	(17.098)	(9.787)	74,7%	(14.386)	18,9%
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (DGAC)	(73.859)	(48.301)	52,9%	(24.188)	(15.769)	53,4%	(19.417)	24,6%
DGA / Receita Operacional Líquida (%)	3,4%	5,5%	-213 bps	3,2%	6,5%	-328 bps	2,4%	80 bps
Despesas Comerciais / Receita Operacional Líquida (%)	7,9%	8,5%	-57 bps	7,7%	10,6%	-289 bps	7,0%	70 bps
DGAC / Receita Operacional Líquida (%)	11,3%	14,0%	-270 bps	10,9%	17,1%	-617 bps	9,4%	150 bps

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido aumentou R\$ 30,3 milhões, ou 62,6%, passando de R\$ 48,4 milhões em 2008 para R\$ 78,7 milhões em 2009, com margem líquida de 12%. Em relação ao 4T08, houve crescimento de 161,2%, totalizando R\$ 28,1 milhões, no 4T09.

O Conselho de Administração propôs a distribuição de 30% do lucro líquido ajustado de 2009 na forma de dividendos, superior ao patamar mínimo obrigatório de 25%.

EBITDA

O EBITDA apresentou expansão de 89,5%, passando de R\$ 68,2 milhões em 2008 para R\$ 129,3 milhões em 2009. A margem EBITDA atingiu 19,7%, estável em relação a 2008. No trimestre o EBITDA atingiu R\$ 43,6 milhões, com margem de 19,6%.

A tabela a seguir detalha a reconciliação do EBITDA:

(R\$ Mil)	2009	2008	2009 x 2008	4T09	4T08	4T09 x 4T08	3T09	4T09 x 3T09
Resultado Operacional	123.779	79.926	54,9%	40.985	19.829	106,7%	37.596	9,0%
(-) Receitas Financeiras	(13.417)	(26.699)	-49,7%	(3.287)	(7.764)	-57,7%	(2.530)	29,9%
(+) Despesas Financeiras	5.813	10.021	-42,0%	794	1.798	-55,8%	1.618	-50,9%
(+) Depreciação e Amortização	13.100	4.965	163,8%	5.070	3.087	64,2%	3.282	54,5%
EBITDA	129.275	68.213	89,5%	43.562	16.950	157,0%	39.966	9,0%
Receita Operacional Líquida	655.333	345.725	89,6%	221.819	92.378	140,1%	206.288	7,5%
Margem EBITDA	19,7%	19,7%	-	19,6%	18,3%	129 bps	19,4%	26 bps
(+) Ajuste a valor presente	12.602	4.948	154,7%	2.276	2.059	10,5%	5.663	-59,8%
EBITDA Ajustado	141.877	73.161	93,9%	45.838	19.009	141,1%	45.629	0,5%
Margem EBITDA Ajustada	21,6%	21,2%	49 bps	20,7%	20,6%	9 bps	22,12%	-145 bps

RECEBÍVEIS PERFORMADOS

No encerramento do trimestre, os recebíveis performados de obras concluídas totalizaram R\$ 78,8 milhões, ou 13,1% do total de títulos a receber, reflexo da nossa política de repasse e securitização da carteira de clientes, que totalizou R\$ 34,4 milhões em 2009. O total de recebíveis atingiu R\$ 602,7 milhões no 4T09. As tabelas a seguir apresentam a abertura dos recebíveis, com relação aos encerramentos do 4T09, 3T09 e 4T08:

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	4T09	4T08	4T09 x 4T08	4T09	4T08	4T09 x 4T08	4T09	4T08	4T09 x 4T08
Títulos a Receber	78.753	96.813	-18,7%	546.762	232.893	134,8%	625.515	329.706	89,7%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(26.793)	(14.064)	90,5%	(26.793)	(14.064)	90,5%
Outros Créditos	312	1.274	-75,5%	3.665	6.404	-42,8%	3.977	7.678	-48,2%
Total	79.065	98.087	-19,4%	523.634	225.233	132,5%	602.699	323.320	86,4%

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	4T09	3T09	4T09 x 3T09	4T09	3T09	4T09 x 3T09	4T09	3T09	4T09 x 3T09
Títulos a Receber	78.753	76.676	2,7%	546.762	447.473	22,2%	625.515	524.149	19,3%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(26.793)	(24.484)	9,4%	(26.793)	(24.484)	9,4%
Outros Créditos	312	4.706	-93,4%	3.665	872	320,3%	3.977	5.578	-28,7%
Total	79.065	81.382	-2,8%	523.634	423.861	23,5%	602.699	505.243	19,3%

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

O saldo de disponibilidades totalizou R\$ 93,7 milhões no encerramento do trimestre, uma redução de 16,7% em relação ao saldo existente no encerramento de 2008. É importante ressaltar que a Helbor não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

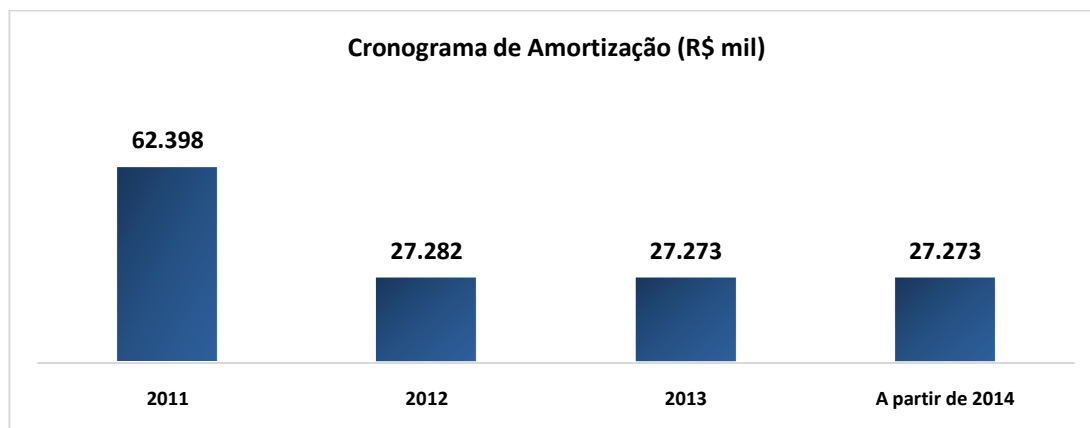
No encerramento de 2009, o endividamento totalizou R\$ 357,7 milhões, um aumento de 56,2% em relação a 2008. Esse crescimento é função, basicamente, do aumento 239,5% dos financiamentos de obras, refletindo o crescimento do número de empreendimentos lançados nos últimos anos. Além disso, 40,3% da nossa dívida 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 4T09, 3T09 e 4T08:

Endividamento (R\$ Mil)	4T09	4T08	4T09 x 4T08	3T09	4T09 x 3T09
Empréstimos	3.742	6.345	-41,0%	8.778	-57,4%
Financiamento de Obra	211.414	62.272	239,5%	171.661	23,2%
Debêntures	142.540	160.453	-11,2%	139.436	2,2%
Endividamento Total	357.696	229.070	56,2%	319.875	11,8%
Curto Prazo	213.470	43.015	396,3%	144.862	47,4%
Longo Prazo	144.226	186.055	-22,5%	175.013	-17,6%

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 trimestre:



A dívida líquida da Helbor representava 62,7% do patrimônio líquido (12,5% excluindo-se o SFH que está diretamente vinculado à carteira de recebíveis), o que atesta que a nossa estrutura de capital está pouco alavancada e ainda há espaço para novas captações, se forem necessárias.

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da dívida líquida, com relação aos encerramentos do 4T09, 3T09 e 4T08:

Endividamento (R\$ mil)	4T09	4T08	4T09 x 4T08	3T09	4T09 x 3T09
Endividamento Total	357.696	229.070	56,2%	319.875	11,8%
Endividamento Total (ex-SFH) ¹	146.282	166.798	-12,3%	148.214	-1,3%
Disponibilidades	93.739	112.608	-16,8%	76.565	22,4%
Dívida Líquida	263.957	116.462	126,6%	243.310	8,5%
Dívida Líquida (ex-SFH) ¹	52.543	54.190	-3,0%	71.649	-26,7%
Patrimônio Líquido	420.981	364.732	15,4%	415.309	1,4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	62,7%	31,9%	3077 bps	58,6%	412 bps
Dívida Líquida (ex-SFH) ¹ / Patrimônio Líquido	12,5%	14,9%	-238 bps	17,3%	-477 bps

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

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 4T09 e 2009



Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Preço Médio/ Unidade (R\$ mil)	Segmento	Nº de Unidades	GVV Total (R\$ mil)	GVV Helbor (R\$ mil)	% Vendido	Evolução da Obra (%)
Helbor Home Flex Gonzaga	out/06	set/09	Santos	194	Médio	144	28.000	22.400	95%	100%
Helbor Infinite	out/06	out/09	São Paulo	311	Médio	98	30.500	24.400	100%	100%
New Bussines Style	nov/06	out/09	Goiânia	231	Comercial	195	44.987	26.992	97%	100%
Helbor Resort Reserva do Mar	dez/06	dez/09	Bertioga	208	Médio	108	22.500	22.500	32%	96%
Esplanada Life Club	dez/06	nov/09	S. José dos Campos	346	Médio Alto	239	71.992	64.793	87%	97%
Residencial Helbor Acqualife	dez/06	dez/09	São Paulo	381	Médio Alto	236	89.916	89.916	91%	96%
Absolute Business Style	abr/07	mar/10	Goiânia	126	Comercial	222	27.935	11.174	72%	91%
Helbor Espaço e Vida Pacaembú	mai/07	abr/10	São Paulo	245	Médio	192	47.119	47.119	59%	91%
Coral Gables	mai/07	abr/10	Santos	494	Médio Alto	192	94.934	85.441	75%	90%
Helbor Trend Jardins	jun/07	abr/10	São Paulo	261	Médio	118	30.815	22.980	100%	81%
Helbor Victoria Home Club	jul/07	jun/10	Joinville	508	Médio Alto	69	35.056	28.045	100%	86%
Alpha Park	set/07	mar/10	Salvador	229	Médio	174	38.437	24.984	75%	62%
Vivere Ibirapuera	set/07	dez/09	São Paulo	464	Médio Alto	58	26.922	26.922	100%	96%
Helbor Tendence	out/07	out/10	São Paulo	702	Médio Alto	88	61.746	61.746	61%	36%
Pensilvania By Helbor	out/07	jul/10	São Paulo	629	Médio Alto	40	25.175	21.854	100%	74%
Condominium Parque Club	nov/07	out/10	São Paulo	290	Médio	714	207.000	103.500	78%	39%
Helbor Reserva do Itapety	dez/07	dez/10	Mogi das Cruzes	345	Médio	174	60.013	60.013	92%	49%
Green Lifestyle	dez/07	out/10	Goiânia	194	Médio	180	35.000	24.500	37%	64%
Cap Ferrat	dez/07	jan/11	Santos	778	Médio Alto	140	108.925	98.033	90%	57%
Helbor Horizons	dez/07	set/10	São Paulo	622	Médio Alto	46	28.622	28.622	58%	72%
Chateau Flamboyant	abr/08	mar/11	Goiânia	757	Médio Alto	50	28.000	19.600	55%	32%
Bella Città	mai/08	jan/11	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%	26%
Felice Parque da Moóca	jun/08	jun/11	São Paulo	421	Médio Alto	56	23.600	14.160	64%	28%
Helbor Home Clube Itapety	jun/08	dez/10	Mogi das Cruzes	387	Médio Alto	176	68.100	68.100	65%	54%
Breeze Life Style	ago/08	jul/11	Goiânia	261	Médio Alto	108	28.157	19.710	29%	17%
Upper Houses Taquaral	set/08	ago/11	Campinas	528	Médio Alto	120	63.305	56.972	10%	4%
Privilège Liceu	set/08	ago/11	Campinas	429	Médio Alto	116	49.717	49.717	100%	16%
Ekobé Espaço e Vida	set/08	set/11	Taubaté	437	Médio Alto	128	55.967	44.774	48%	12%
Vision Du Parc	set/08	jul/11	Goiânia	859	Médio Alto	39	33.500	23.450	64%	32%

Release de Resultado 4T09 e 2009



Helbor Sur La Cité	out/08	abr/11	São Paulo	1.059	Alto	34	36.017	35.657	47%	17%
Bella Città – Villaggio 1	nov/08	jan/11	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	58%	6%
Splendido Life Style	nov/08	dez/10	Brasília	609	Médio Alto	47	28.627	20.039	100%	34%
Helbor Ipoema	nov/08	abr/11	Mogi das Cruzes	175	Médio Baixo	194	33.950	23.765	97%	-
Helbor Offices Vila Rica	dez/08	dez/11	Santos	227	Comercial	506	114.837	91.869	94%	9%
Bella Città – Villaggio 2	dez/08	jan/11	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	84%	0%
L'art Vila Rica	fev/09	jan/12	Santos	1.367	Alto	22	30.064	24.051	45%	0%
Bossa Nova Lifestyle	fev/09	dez/11	Goiânia	432	Médio Alto	116	39.704	27.793	68%	17%
Helbor Home Flex Cambuí	fev/09	fev/12	Campinas	209	Médio Alto	84	17.562	17.562	100%	0%
Helbor Tresór Moema	mar/09	nov/11	São Paulo	1.410	Alto	21	29.610	17.766	30%	0%
Helbor Offices Norte Sul	abr/09	mar/12	Campinas	194	Comercial	239	46.275	46.275	100%	0%
Chateau Bougainville	abr/09	mar/12	Goiânia	777	Médio-Alto	50	38.825	27.178	55%	0%
Helbor Bella Vita 1	mai/09	abr/12	São Paulo	165	Médio	168	27.746	27.746	100%	0%
Helbor The Stage	jun/09	jun/12	São Paulo	1.931	Alto	21	40.553	24.332	100%	0%
Helbor Bella Vita 2	jun/09	mai/12	São Paulo	170	Médio	192	32.627	32.627	90%	0%
Helbor Belvedere Jd. das Colinas	jun/09	jun/12	S. José dos Campos	638	Médio-Alto	216	137.831	137.831	77%	0%
Helbor Spazio Vitta	jul/09	jun/12	São Paulo	321	Médio	278	89.249	89.249	60%	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%	0%
Helbor Trend Joinville	set/09	set/12	Joinville	351	Médio	102	35.830	32.247	98%	0%
Parque das Águas Empresarial	out/09	out/12	São Gonçalo	118	Comercial	336	39.596	27.717	53%	0%
Helbor Offices São Caetano	out/09	out/12	São Caetano do Sul	278	Comercial	216	47.916	47.916	89%	0%
Helbor Giardino Bella Vita	out/09	out/12	São Paulo	253	Médio	88	48.940	48.940	61%	0%
Helbor Trend Santos Dumont	out/09	out/12	Fortaleza	177	Médio	270	22.254	20.029	84%	0%
Helbor True Perdizes	nov/09	nov/12	São Paulo	735	Médio Alto	28	13.961	13.961	100%	0%
Helbor Espaço & Vida Ipoema	dez/09	dez/12	Mogi da Cruzes	183	Médio Baixo	240	39.860	39.860	100%	0%
Helbor Ampliatto	dez/09	dez/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	29%	0%
Helbor Prime Hauss	dez/09	dez/12	Joinville	540	Médio Alto	68	36.704	33.034	97%	0%

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(R\$ mil)	2009	2008	2009 x 2008	4T09	4T08	4T09 x 4T08	3T09	4T09 x 3T09
Receita Operacional Bruta	706.511	375.702	88,1%	237.752	102.481	132,0%	222.081	7,1%
Com venda de imóveis	704.522	372.783	89,0%	236.917	102.404	131,4%	221.437	7,0%
(-) Ajuste a valor presente	(12.602)	(4.948)	154,7%	(2.276)	(2.059)	10,5%	(5.663)	-59,8%
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(13.987)	(11.583)	20,8%	(4.121)	(4.455)	-7,5%	(2.587)	59,3%
(-) Impostos sobre vendas	(24.589)	(13.446)	82,9%	(9.536)	(3.589)	165,7%	(7.543)	26,4%
Com taxa de administração	1.989	2.919	-31,9%	835	77	984,4%	644	29,7%
Receita Operacional Líquida	655.333	345.725	89,6%	221.819	92.378	140,1%	206.288	7,5%
Custos Operacionais	(464.160)	(233.418)	98,9%	(158.032)	(62.097)	154,5%	(151.441)	4,4%
Com venda de imóveis	(464.160)	(233.418)	98,9%	(158.032)	(62.097)	154,5%	(151.441)	4,4%
Lucro bruto	191.173	112.307	70,2%	63.787	30.281	110,7%	54.847	16,3%
Receitas e (despesas) Operacionais	(67.394)	(32.381)	108,1%	(22.802)	(10.452)	118,2%	(17.251)	32,2%
Despesas Gerais e Administrativas	(22.218)	(19.083)	16,4%	(7.090)	(5.982)	18,5%	(5.031)	40,9%
Despesas Comerciais	(51.641)	(29.218)	76,7%	(17.098)	(9.787)	74,7%	(14.386)	18,9%
Despesas Financeiras	(5.813)	(10.021)	-42,0%	(794)	(1.798)	-55,8%	(1.618)	-50,9%
Receitas Financeiras	13.417	26.699	-49,7%	3.287	7.764	-57,7%	2.530	29,9%
Outras receitas e (despesas)	(1.139)	(758)	50,3%	(1.107)	(649)	70,6%	1.254	-188,3%
Resultado Operacional antes das participações societárias	123.779	79.926	54,9%	40.985	19.829	106,7%	37.596	9,0%
Resultado das Participações Societárias	(15.019)	(12.486)	20,3%	(3.416)	(3.321)	2,9%	(4.080)	-16,3%
Provisão para perdas em investimento/Amortização de Ágio	(15.019)	(12.486)	20,3%	(3.416)	(3.321)	2,9%	(4.080)	-16,3%
Resultado Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	108.760	67.440	61,3%	37.569	16.508	127,6%	33.516	12,1%
Imposto de renda e contribuição social	(20.622)	(11.787)	75,0%	(6.401)	(3.491)	83,4%	(6.923)	-7,5%
Resultado Líquido Antes da Part. de Minoritários e Part. em SCPs	88.138	55.653	58,4%	31.168	13.017	139,4%	26.593	17,2%
Participantes em SCPs	(7.851)	(6.967)	12,7%	(2.318)	(1.920)	20,7%	(2.057)	12,7%
Participações de minoritários em controladas	(1.617)	(304)	431,9%	(757)	(343)	120,7%	(365)	107,4%
Lucro Líquido do Exercício	78.670	48.382	62,6%	28.093	10.754	161,2%	24.171	16,2%

ATIVO (R\$ Mil)	2009	2008	2009 x 2008
Circulante			
Caixa e equivalentes a caixa	93.739	112.608	-16,8%
Contas a receber	330.373	172.785	91,2%
Imóveis a comercializar	349.449	330.491	5,7%
Impostos e contribuições a recuperar	3.253	5.252	-38,1%
Despesas com vendas a apropriar	25.078	13.575	84,7%
Outros ativos	2.880	908	217,2%
Total do ativo circulante	804.772	635.619	26,6%
Ativo não circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber	272.326	150.535	80,9%
Imóveis a comercializar	40.303	103.548	-61,1%
Depósitos judiciais	1.684	1.487	13,2%
Outros ativos	1.395	1.718	-18,8%
	315.708	257.288	22,7%
Imobilizado	16.153	10.336	56,3%
Intangível	26.180	34.132	-23,3%
Total do ativo não circulante	358.041	301.756	18,7%
Total do ativo	1.162.813	937.375	24,0%
PASSIVO (R\$ Mil)	2009	2008	2009 x 2008
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	213.470	43.015	396,3%
Fornecedores	43.190	22.378	93,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	7.009	4.859	44,2%
Impostos e contribuições diferidos	20.967	11.249	86,4%
Adiantamento de clientes	55.318	26.402	109,5%
Credores por imóveis compromissados	9.335	41.011	-77,2%
Contas a pagar	9.416	6.662	41,3%
Aquisições de participações societárias	15.237	0	-
Dividendos a pagar	22.421	11.491	95,1%
Total do passivo circulante	396.363	167.067	137,2%
Passivo não circulante			
Exigível a longo prazo			
Empréstimos e financiamentos	144.226	186.055	-22,5%
Impostos e contribuições diferidos	17.613	10.431	68,9%
Adiantamento de clientes	139.687	160.250	-12,8%
Credores por imóveis compromissados	2.361	9.848	-76,0%
Contas a pagar	3.227	2.909	10,9%
Provisão para contingências	7.964	6.012	32,5%
Débitos com participantes em SCPs	21.539	23.629	-8,8%
Total do passivo não circulante	336.617	399.134	-15,7%
Participação de minoritários em controladas	8.852	6.442	37,4%
Patrimônio líquido			
Capital social	327.705	327.705	0,0%
Reserva de lucros	93.276	37.027	151,9%
	420.981	364.732	15,4%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.162.813	937.375	24,0%

Release de Resultado 4T09 e 2009



(R\$ Mil)	2009	2008 Reclassificado	2009 x 2008
Fluxo operacional			
Das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	108.760	67.440	61,3%
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais			
Depreciação e amortização	13.100	4.965	163,8%
Ajuste a Valor Presente	12.602	4.948	154,7%
Provisão para contingências	1.952	1.869	4,4%
Impostos e contribuições diferidos	8.890	4.749	87,2%
Apropriação de encargos sobre financiamentos	17.586	9.063	94,0%
Amortização de Ágio	15.019	12.486	20,3%
Provisão para Perda de Investimento	310	-	-
Mudança nos ativos e passivos			
Contas a receber	(292.291)	(122.653)	138,3%
Imoveis destinados à venda	48.146	(191.859)	-125,1%
Impostos e contribuições a recuperar	1.999	(2.364)	-184,6%
Despesas com vendas a apropriar	(11.503)	(4.497)	155,8%
Depósitos judiciais	(197)	2.237	-108,8%
Outros ativos	(1.649)	(863)	91,1%
Fornecedores	20.812	10.146	105,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.558	(2.098)	-174,3%
Adiantamento de clientes	8.353	92.235	-90,9%
Credores por imóveis compromissados	(39.163)	(1.463)	2576,9%
Aquisições de participações societárias	15.237	-	-
Contas a pagar	3.072	5.034	-39,0%
Dividendos pagos	(11.491)	(1.578)	628,2%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(12.020)	(6.964)	72,6%
Juros pagos	(34.002)	(23.504)	44,7%
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais	(124.920)	(142.671)	-12,4%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Acréscimo do intangível	(7.067)	(1.078)	555,6%
Acréscimos do ativo imobilizado	(18.917)	(10.907)	73,4%
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimento	(25.984)	(11.985)	116,8%
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Aumento de empréstimos e financiamentos	178.329	73.694	142,0%
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(37.146)	(48.266)	-23,0%
Diminuição (aumento) débitos com participantes em SCPs	(9.941)	(2.501)	297,5%
Diminuição (aumento) das participações minoritárias	793	6.083	-87,0%
Contas a receber de partes relacionadas	-	-	-
Contas a pagar a partes relacionadas	-	(1.904)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento com terceiros	132.035	27.106	387,1%
Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa	(18.869)	(127.550)	-85,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa			
No início do exercício	112.608	240.158	-53,1%
No fim do exercício	93.739	112.608	-16,8%
Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa	(18.869)	(127.550)	-85,2%